



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-15042021-226594
CG-MH-E-15042021-226594

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 158]

नई दिल्ली, सोमवार, अप्रैल 12, 2021/चैत्र 22, 1943

No. 158]

NEW DELHI, MONDAY, APRIL 12, 2021/CHAITRA 22, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 22 मार्च, 2021

सं.टीएमपी/53/2020-डीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा 01 जनवरी, 2015 से 31 दिसंबर, 2022 की अवधि के लिए वाडिनार भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण के दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/53/2020-डीपीटी

दीनदयाल पत्तन न्यास

—

आवेदक

गणपूर्ति

(i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मार्च, 2021 के 16वें दिन पारित)

यह मामला 01 जनवरी, 2015 से 31 दिसंबर, 2022 की अवधि के लिए वाडिनार भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण के दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. ऑफ-शोर तेल टर्मिनल (ओओटी) वाडिनार स्थित पत्तन भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए पत्तन से प्राप्त यह पहला प्रस्ताव है।

3. पत्तन पोत परिवहन और जल मार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) [पूर्ववर्ती पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस)] ने 17 जुलाई 2015 के पत्र के द्वारा संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किये। बाद में, एमओएस ने 29 अप्रैल 2019 के पत्र के द्वारा 17 जुलाई 2015 के नीति दिशानिर्देशों के कार्यान्वयन को सहज बनाने के लिए स्पष्टकारी परिपत्र (भूमि प्रबंधन) संख्या 2019-20 का 1 जारी किया [जिसे इसमें इसके बाद भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम, 2015) कहा जायेगा]। तदनंतर, एमओपीएसडब्ल्यू ने सभी महापत्तन न्यासों के अध्यक्षों को संबोधित 5 नवम्बर, 2019 को स्पष्टकारी परिपत्र संख्या 2019-20 का 2 और 27 अक्टूबर, 2020 को स्पष्टीकरण संख्या 2020 का 1 जारी किया।

4. पीजीएलएम 2015 के उपबंधों का अनुपालन करते हुए, डीपीटी ने 27 अक्टूबर, 2020 और 02 नवंबर, 2020 के अपने ई-मेल के द्वारा अपना प्रस्ताव दायर किया और निवेदन किये, जिनका सार नीचे दिया जाता है:-

- (i) डीपीटी का प्रस्ताव वाडिनार भूमि [श्रेणी ए, सी1 और सी(2), ई और मार्गाधिकार – आरओडब्ल्यू] की 01 जनवरी, 2015 से 31 दिसंबर, 2022 की अवधि के लिए लागू पट्टा किराया दरों के निर्धारण का है।
- (ii) ओओटी, वाडिनार में, कच्चे तेल के सिवाए, अन्य किसी कार्गो का प्रहस्तन नहीं किया जा रहा है और सिवाए मौजूदा टर्मिनल और मैसर्ज इंडियन ऑयल कार्पोरेशन लिमिटेड (आईओसीएल) और मैसर्ज न्यारा के एसपीएमों के। बहुत से प्रतिबंधों के कारण जैसे पश्च भूमि का प्रतिबंध, इस क्षेत्र में वन विभाग द्वारा कच्छ वनस्पति प्रतिबंध क्योंकि इस क्षेत्र को राष्ट्रीय समुद्रीय शरणस्थल घोषित किया गया है आदि अन्य नई परियोजनाओं का विकास नहीं किया जा सकता है। इसलिए, ऑफ-शोर तेल टर्मिनल (ओओटी), वाडिनार की स्थापना से और एलपीजी 2014 के कार्यान्वयन के पश्चात् भू-प्रयोग योजना बनाना अथवा भू-मूल्यांकन नहीं किया जा सका है।
- (iii) वर्ष 2015-16 के दौरान, डीपीटी ने 1 एसबीएम और 2 उत्पाद जेटियों की अतिरिक्त मैरीन तरल टर्मिनल सुविधाओं के विकास के लिए मैसर्ज कोविवा एनर्जी टर्मिनल लि. (सीईटीएल) [पूर्ववर्ती वाडिनार लीक्विड टर्मिनल प्रा.लि (वीएलटीएल)] के साथ एक करार किया। करार के अनुसार, वीएलटीएल ने करार की दर के अनुसार पहले वर्ष के लाइसेंस शुल्क का भुगतान किया। चूंकि ओओटी वाडिनार भूमि के लिए अलग से कोई दर उपलब्ध न होने के कारण कांडला भूमि दरों की 'ई' श्रेणी की दर पर करार में सुविचार किया गया। तत्पश्चात्, मैसर्ज सीईटीएल (पूर्ववर्ती वीएलटीएल) ने कांडला दर पर यह कहते हुए आपत्ति की कि यह वाडिनार की तुलना में काफी अधिक है क्योंकि यह एक दूरस्थ स्थान पर स्थित है और वहां भूमि की कोई मांग नहीं है।
- (iv) इस मामले में विधिक सलाह लेने के लिए मामले को भारत के अतिरिक्त महान्यायवादी (एएसजी) को भेजा गया। एएसजी ने 17 अगस्त 2018 के अपनी विधिक राय में समझाया कि एमपीटी अधिनियम, 1963 विशेषकर धारा 49(1) और (3) को ध्यान में रखते हुए वाडिनार भूमि के लिए प्राधिकरण द्वारा अलग से दरमान अनुमोदित और अधिसूचित कराये जाने जरूरी हैं।
- (v) तदनुसार, वाडिनार भूमि के लिए वर्ष 2015 से 2018 तक अर्थात् मैसर्ज वीएलटीएल के साथ रियायत करार हस्ताक्षरित होने के वर्ष से भू-पट्टा किराये निर्धारण के प्रस्ताव को संसाधित किया गया है।

- (vi) ओओटी विभाग, दीन दयाल पत्तन न्यास, वाडिनार के पास उपलब्ध भूमि का कुल क्षेत्रफल 271.04 एकड़ है।
- (vii) विभाग ने “कांडला भूमि के अनुसार” और “भू-मूल्यांकन” के लिए सरकार द्वारा प्राधिकृत मूल्यांकक सर्ज के.एम. ठक्कर एंड एसोशिएट” को तैनात किया।
- (viii) अपनी रिपोर्ट में मूल्यांकक ने भूमि को चार श्रेणियों में बांटा है और स्थान-वार भूमि का मूल्य निर्धारण किया है, जैसे:-
- (क) श्रेणी – ए जलाग्र क्षेत्र भूमि और तट से आधा किलोमीटर तक यानी वाडियार मार्ग।
- (ख) श्रेणी सी1 और सी2 – मुख्य मार्ग से संलग्न भूमि (आईओसीएल/डीपीटी की रिहायशी कालोनी) और अन्य प्लॉट।
- (ग) श्रेणी ई - गोदियों के भीतर की भूमि (हर ओर जलाग्र)
- (घ) आरओडब्ल्यू श्रेणी (मार्गधिकार) - पाइपलाइन तारों आदि से बिछी हुई भूमि।
- (ix) महापत्तन भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 (31.03.2019 को जारी स्पष्टीकरण से अद्यतन) के पैरा 13 में उल्लिखित गुणकों पर सुविचार करने के पश्चात् निकाला गया उच्चतम बाजार मूल्य निम्नवत् है:-

[दर प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष]

विवरण	2015	2016	2017	2018
श्रेणी ए	2086.56	2268.00	2449.44	2645.39
श्रेणी सी1 और सी2	1974.10	2013.58	2053.85	2094.93
श्रेणी ई	3389.67	3457.61	3526.61	3597.14
श्रेणी आरओडब्ल्यू	1794.13	1830.01	1866.61	1984.05

- (क) वर्ष 2018 के लिए उल्लिखित उच्चतम बाजार मूल्य पर 2022 तक अथवा भू-नीति दिशानिर्देशों में दिये गए अनुसार और आगे संशोधन होने तक प्रति वर्ष 2% वार्षिक वृद्धि होती रहेगी।
- (ख) जल क्षेत्र का पट्टा किराया संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा।
- (ग) भू-नीति दिशानिर्देश के क्रमांक 13(ख) के उपबंधों के अनुसार वार्षिक पट्टा किराया नवीनतम बाजार मूल्य का 6% होगा।
- (x) (क) भू-आबंटन समिति (एलएसी) ने अपनी 21 सितंबर 2019 को हुई बैठक में भूमि के श्रेणीकरण और मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत उच्चतम बाजार मूल्य की संस्तुति की [जैसा ऊपर बिंदु (viii) और (ix) में दिया गया है]
- (ख) 21 सितंबर, 2019 को हुई एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त निम्नलिखित की और अनुशंसा करते हैं:-
- (i) वर्ष 2018 के लिए उल्लिखित उच्चतम बाजार मूल्य पर 2022 तक अथवा भू-नीति दिशानिर्देशों में दिये गए अनुसार और आगे संशोधन होने तक प्रति वर्ष 2% वार्षिक वृद्धि होती रहेगी।

- (ii) जल क्षेत्र का पट्टा किराया संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा।
- (iii) भू-नीति दिशानिर्देश के क्रमांक 13(ख) के उपबंधों के अनुसार वार्षिक पट्टा किराया नवीनतम बाजार मूल्य का 6% होगा।
- (xi) (क) कांडला पत्तन के न्यासी मंडल ने 06 सितंबर, 2019 की अपनी बैठक में यह पाया कि वाडिनार के लिए अब तक कोई दरमान निर्धारित नहीं है और कांडला भूमि की दरें वाडिनार भूमि पर लागू नहीं होंगी और कहा कि भूमि का मूल्य को अंतिम रूप दिये जाने से पूर्व मूल्यांकक से दरें लेने के लिए अंतिम लेन-देन और जंत्री दर का एक वैज्ञानिक विश्लेषण किया जाना आवश्यक है। इसलिए न्यासी मंडल ने मामले के पुनः परीक्षण की सलाह दी और मामले को बोर्ड के समक्ष पूरे और समुचित औचित्य के साथ रखा जाए।
- (ख) उपरोक्त को देखते हुए, 06 दिसंबर, 2019 की उक्त बैठक में न्यासी मंडल ने इस मद को इस आधार पर पुनः परीक्षण के लिए आस्थगित किया कि एक लेन-देन [अर्थात् मैसर्स सीईटीएल के साथ रियायत करार की दर] को आधार दर के रूप में नहीं लिया जा सकता परंतु यह स्थान और स्थिति के आधार पर होनी चाहिए।
- (xii) 06 दिसंबर, 2019 की अपनी बैठक में डीपीटी के निर्देशों के सिलसिले में, एलएसी की 16 जनवरी 2020 को फिर से बैठक हुई। 16 जनवरी, 2020 को हुई एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त में यह दर्ज है कि डीपीटी के ऑफ-शोर टर्मिनल (ओटीटी) विभाग ने एलएसी को निम्नलिखित मुद्दे सौंपे:
- (क) भावी आबंटन के लिए कोई खाली भूमि उपलब्ध नहीं है और यह भी कि “श्रेणी ई” और “श्रेणी ए” के जलाग्र श्रेणी राष्ट्रीय मैरीन शरण्य जोन के काफी उच्च पारिस्थिति की – संवेदनशील क्षेत्र में आता है। अतः, किसी भी विकास कार्य के लिए सांविधिक प्राधिकरण से क्लीयरेंस लेना टेढ़ी खीर के समान है।
- (ख) सी 1 और सी2 श्रेणी के अंतर्गत भूमि पत्तन रिहायशी कालोनी में पड़ती हैं, अतः उन्हें पत्तन संबंधी कार्यकलापों के प्रयोग में नहीं लाया जा सकता। यह भी कि आरओडब्ल्यू भूमि के मार्गाधिकार जोन, पाइपलाइन और तार बिछाने आदि के लिए है। आरओडब्ल्यू भूमि के लिए प्रस्तावित नवीनतम बाजार मूल्य मूल्यांकक की दर, पिछले लेन-देन और जंत्री दर में सबसे अधिक है।
- (ग) यह भी कि एएसजी की राय के अनुसार, यदि प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दरें रियायत करार के अंतर्गत सहमत दर से निम्नतर भी है, डीपीटी को रियायत करार के अनुसार ही दर प्रभारित करनी है।
- इसके अतिरिक्त, यदि प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरमान रियायत करार में पक्षों द्वारा स्वीकृत दर से अधिक है, प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर को ही अपनाया जाना होगा।
- (घ) उच्चतम दर के सिवाए सुविचार करने का प्रयोजन मात्र यह देखना होता है कि संभवतः भूमि/जलाग्र आबंटन के लिए कोई और बोलीकर्ता बोली लगाना चाहता हो। क्योंकि, और आबंटन के लिए कोई भूमि उपलब्ध नहीं है, इसलिए यथाप्रस्तावित दरों के सिवाए, दरों को स्वीकार करने का कोई कारण नहीं है।
- (ङ) अतः वाडिनार भूमि का नवीनतम बाजार मूल्य भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 के पैरा 13(क) के अनुसार उच्चतम गुणक को हिसाब में लेकर निकाली गई है।

(xiii) विभाग द्वारा प्रस्तुत औचित्य को देखते हुए, भू-आबंटन समिति ने 16 जनवरी, 2020 को हुई अपनी बैठक में निम्नलिखित संस्तुतियां की:-

(क) भू-प्रयोग योजना के अनुसार भूमि का श्रेणीकरण:

- (i) (क): जलाग्र क्षेत्र भूमि और तट से आधा किलोमीटर तक यानी वाडियार मार्ग।
- (ii) (सी1 एंड सी2): मुख्य मार्ग से संलग्न भूमि (आईओसीएल/डीपीटी की रिहायशी कालोनी) और अन्य प्लॉट।
- (iii) (ई): गोदियों के भीतर की भूमि (हर ओर जलाग्र)
- (iv) (आरओडब्ल्यू) (मार्गधिकार): पाइपलाइन तारों आदि से बिछी हुई भूमि।

(ख) वर्ष 2015 से 2018 तक के लिए उच्चतम बाजार मूल्य:

(दर प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)

विवरण	2015	2016	2017	2018
श्रेणी ए	2086.56	2268.00	2449.44	2645.39
श्रेणी सी1 और सी2	1974.10	2013.58	2053.85	2094.93
श्रेणी ई	3389.67	3457.46	3526.61	3597.14
श्रेणी आरओडब्ल्यू	1794.13	1830.01	1866.61	1984.05

(ग) वार्षिक पट्टा किराया भू-नीति दिशानिर्देश के क्रमांक 13(ख) के उपबंधों के अनुसार नवीनतम बाजार मूल्य का 6% होगा।

(घ) वर्ष 2018 के लिए उल्लिखित उच्चतम बाजार मूल्य पर 2022 तक अथवा भू-नीति दिशानिर्देशों में दिये गए अनुसार और आगे संशोधन होने तक प्रति वर्ष 2% वार्षिक वृद्धि होती रहेगी।

(ङ) जल क्षेत्र का पट्टा किराया संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा।

(xiv) तदनुसार, कांडला पत्तन के न्यासी मंडल ने 29 जनवरी, 2020 को संकल्प संख्या 107 के द्वारा ओओटी वाडिनार स्थित भूमि की भू प्रयोग योजना के अनुसार भूमि के श्रेणीकरण और विभिन्न श्रेणियों के उच्चतम बाजार मूल्य का निम्नवत् अनुमोदित किया:-

(क) भू-प्रयोग योजना के अनुसार भूमि का श्रेणीकरण:

- (i) (क): जलाग्र क्षेत्र भूमि और तट से आधा किलोमीटर यानी वाडियार मार्ग।
- (ii) (सी1 एंड सी2): मुख्य मार्ग से संलग्न भूमि (आईओसीएल/डीपीटी की रिहायशी कालोनी) और अन्य प्लॉट।
- (iii) (ई): गोदियों के भीतर की भूमि (हर ओर जलाग्र)
- (iv) (आरओडब्ल्यू) (मार्गधिकार): पाइपलाइन तारों आदि से बिछी हुई भूमि।

(ख) वर्ष 2015 से 2018 तक के लिए उच्चतम बाजार मूल्य:

(दर प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)

विवरण	2015	2016	2017	2018
श्रेणी ए	2086.56	2268.00	2449.44	2645.39
श्रेणी सी1 और सी2	1974.10	2013.58	2053.85	2094.93
श्रेणी ई	3389.67	3457.46	3526.61	3597.14
श्रेणी आरओडब्ल्यू	1794.13	1830.01	1866.61	1984.05

- (ग) वार्षिक पट्टा किराया भू-नीति दिशानिर्देश के क्रमांक 13(ख) के उपबंधों के अनुसार नवीनतम बाजार मूल्य का 6% होगा।
- (घ) वर्ष 2018 के लिए उल्लिखित उच्चतम बाजार मूल्य पर 2022 तक अथवा भू-नीति दिशानिर्देशों में दिये गए अनुसार और आगे संशोधन होने तक प्रति वर्ष 2% वार्षिक वृद्धि होती रहेगी।
- (ङ) जल क्षेत्र का पट्टा किराया संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा।

(xv) तदनुसार, पीजीएलएम 2015 के पैरा 13(ख) के अनुसार भूमि की विभिन्न श्रेणियों के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया दर का प्रस्ताव किया जाता है, जो इस प्रकार है:

(दर प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)

विवरण	2015	2016	2017	2018
श्रेणी ए	125.19	136.08	146.97	158.72
श्रेणी सी1 और सी2	118.45	120.81	123.23	125.70
श्रेणी ई	203.38	207.45	211.60	215.83
श्रेणी आरओडब्ल्यू	107.65	109.80	112.00	119.04

(xvi) डीपीटी ने 01.01.2015 से 31.12.2022 तक की अवधि के लिए वाडिनार भूमि (श्रेणी ए, श्रेणी सी1 व सी2, श्रेणी ई तथा श्रेणी आरओडब्ल्यू) की प्रस्तावित पट्टा दर को महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 49 के अंतर्गत अनुमोदित करने का अनुरोध किया है ताकि इसे 01.01.2015 से कार्यान्वित किया जा सके।

5.1. डीपीटी ने पीजीएलएम 2015 के अनुसरण में अपनी वाडिनार भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए डीपीटी द्वारा एएसजी से ली गई विधिक राय की रिपोर्ट के उद्धरण की प्रति, मूल्यांकन रिपोर्ट, एलएसी बैठक के कार्यवृत्त, बोर्ड का संकल्प और प्रस्तावित दरमान अपने मौजूदा प्रस्ताव के साथ दायर किया।

5.2. पत्तन ने 01 जनवरी, 2015 से 2018 तक वर्ष-वार पट्टा किरायों का प्रस्ताव किया है और वर्ष 2018 के लिए प्रस्तावित दर पर 31 दिसंबर, 2022 तक 2% वार्षिक वृद्धि प्रभार का प्रस्ताव भी किया है।

6. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, 02 नवंबर, 2020 के ई-मेल से प्राप्त डीपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति, मूल्यांकन रिपोर्ट सहित उसके सभी सलंगनों के साथ, हमारे 11 नवंबर, 2020 के पत्र के द्वारा डीपीटी के 06 नवंबर, 2020 के ई-मेल से प्राप्त सूची के अनुसार संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई।

प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों से प्राप्त प्रत्येक टिप्पणी की प्रति फीड बैक सूचना के रूप में डीपीटी को भेजी गई। डीपीटी ने 17 फरवरी, 2021 के अपने ई-मेल के द्वारा उन पर अपनी टिप्पणियां भेजीं।

7. इस मामले में वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से 18 दिसंबर, 2020 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। डीपीटी ने अपने प्रस्ताव का पॉवर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया और अपने 18 दिसंबर 2020 के ई-मेल द्वारा प्रस्तुतीकरण की एक प्रति भी भेजी। डीपीटी और प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने संयुक्त सुनवाई में अपने अपने निवेदन रखे।

8.1. प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर, डीपीटी को हमारे 13 जनवरी के पत्र के द्वारा 20 जनवरी, 2021 तक कुछेक बिंदुओं पर सूचना/स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया। इसके बाद 29 जनवरी 2021 को डीपीटी को अनुस्मारक भी भेजा गया। डीपीटी ने अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण अपने 20 फरवरी 2021 के ई-मेल द्वारा दिया। हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण तथा उन पर डीपीटी के उत्तर का सार नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	डीपीटी का उत्तर
I.	सामान्य	
1.	<p>(क). भू-नीति दिशानिर्देश, 2014, जुलाई 2015 में यथासंशोधित, के पैरा 13(ग) के अनुसार प्राधिकरण द्वारा किराया अनुसूची का निर्धारण 5 वर्ष में एक बार किया जायेगा। तदनुसार, प्राधिकरण, दीनदयाल पत्तन न्यास सहित (कांडला भूमि, कांडला लवण भूमि और डीपीटी की गांधीधाम टाउनशिप) सभी महापत्तन न्यासों (मुंबई पत्तन न्यास के सिवाए) की किराया अनुसूची का निर्धारण 5 वर्ष में एक बार करता है। इसका अर्थ यह हुआ कि किराया अनुसूची का प्रशुल्क चक्र 5 वर्ष का हुआ। लेकिन, डीपीटी का 27 अक्टूबर, 2020 का प्रस्ताव पट्टा किराये का अनुमोदन 8 वर्ष के लिए है (01.01.2015 से 31.12.2022) यथासंशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के पैरा 13(ग) में विचलन करके 8 वर्ष के पट्टा किराये का अनुमोदन मांगने के कारण बताएं।</p> <p>(ख) यह भी स्पष्ट करे, वाडिनार भूमि के लिए 5 वर्ष (01.01.2015 से 31.12.2019) के प्रशुल्क चक्र के लिए किराया अनुसूची क्यों न निर्धारित की जाये। बाद की अवधि के लिए डीपीटी अलग से प्रस्ताव प्रस्तुत करे।</p>	<p>मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार करने का मुख्य प्रयोजन 2018 से 5 वर्ष की अवधि के लिए किराये का निर्धारण करना ही था, तदनुसार पत्तन ने जुलाई 2018 में सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक को नियुक्त किया।</p> <p>इसी बीच “एक एसपीएम ओर दो उत्पाद जेटी के अतिरिक्त विकास” की परियोजना के लिए मैसर्स कोविवा एनर्जी टर्मिनल लिमिटेड (मैसर्स सीईटीएल-पहले वीएलटीएल के नाम से ख्यात) ने पट्टा किराया लागू होने का मुद्दा उठाया। उक्त परियोजना के लिए डीपीटी और सीईटीएल के बीच रियायत करार 16 अप्रैल, 2015 को निष्पादित किया गया था। मैसर्स सीईटीएल से विवाद के मुद्दे को हल करने के लिए भारत सरकार के अतिरिक्त महान्यायवादी की राय के अनुसार वर्ष 2015, 2016 और 2017 के लिए किराये को विषयक प्रस्ताव में अतिरिक्त जोड़ा गया है।</p> <p>इसलिए, वर्ष 2015 से 2017 की अवधि के किराये को अपवाद स्वरूप अनुमोदित किया जाये और वर्ष 2018 से 2% की वृद्धि के साथ 5 वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 2022 तक अनुमोदित करने का अनुरोध किया जाता है।</p>
2.	डीपीटी ने संदर्भाधीन प्रस्ताव में बताया है कि ओओटी, वाडिनार में कच्चे तेल के सिवाए किसी अन्य कार्गो का प्रहस्तन नहीं किया जाता और विभिन्न प्रतिबंधों के कारण और कोई परियोजना भी विकसित नहीं की जा रही। संदर्भाधीन प्रस्ताव से यह भी प्रतीत नहीं होता कि डीपीटी ओओटी, वाडिनार में भविष्य में कोई परियोजना	<p>एसपीएम और परियोजना जेटी के अलावा, डीपीटी को निम्नलिखित मामलों में भी पट्टा किरायों की जरूरत है:-</p> <p>(i) पत्तन ने पत्तन की सी1 और सी2 श्रेणी में रियायती कालोनी के निर्माण के लिए मैसर्स आईओसीएल</p>

	<p>का विकास करेगी। डीपीटी केवल श्रेणी-ई के लिए किराया अनुसूची की जरूरत है। इसलिए, वाणिज्यिक (श्रेणी-क), औद्योगिक (आरओडब्ल्यू) तथा सी1 और सी2 (आवासीय) भूमि की श्रेणियों के लिए पट्टा किराया का प्रस्ताव करने के कारण स्पष्ट किया जाए।</p>	<p>को भूमि का आबंटन किया है। पट्टा समाप्त हो गया है। पट्टे के नवीनतम के उद्देश्य से पत्तन ने सी1 और सी2 का किराया निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है। पत्तन के पास उसी श्रेणी में लगभग 50,000 वर्ग मीटर खाली भू-क्षेत्र पड़ा है।</p> <p>(ii) मैसर्ज आईओसीएल और मैसर्ज न्यारा एनर्जी लि. ने पत्तन भूमि में पत्तन भूमि क्षेत्र तक कच्चे तेल/जल पाइपलाईन बिछाया है। पत्तन ने वर्ष 2018 में प्राधिकरण के अनुमोदन के अधीन अंतरिम किराये पर कूड पाइपलाईन बिछाने के लिए लगभग 9000 वर्ग मीटर भूमि (आरओडब्ल्यू) आबंटित की है। इसलिए पत्तन ने आरओडब्ल्यू श्रेणी के लिए किराया निर्धारित का प्रस्ताव किया है।</p> <p>(iii) पत्तन ने पीपीपी मोड में पोत मरम्मत/शुष्क डॉकिंग सुविधा के विकास का प्रस्ताव किया है जिसके लिए पत्तन ने पर्यावरणीय/सांविधिक क्लीयरेंस प्राप्त करने के लिए परामर्शदाता को पहले ही नियुक्त कर दिया है और कार्य प्रगति पर हैं। उसके विकास के लिए पत्तन को श्रेणी-ई में और श्रेणी-ए में टर्मिनल वर्कशाप/गोदाम आदि के लिए भूमि आबंटन की जरूरत पड़ेगी। इसके अतिरिक्त, एमओएस के निर्देशों के अनुसार वाडिनार में आरओ-आरओ सुविधा आरंभ करने के लिए जीएमबी के परामर्श से एक अध्ययन किया जा रहा है। इसे भू-स्टैकिंग और अवसंरचना विकास की अपेक्षा पड़ेगी। इसलिये, पत्तन ने श्रेणी ए तथा ई के लिए किराया निर्धारण का प्रस्ताव किया है।</p> <p>जैसे ऊपर बताया गया है, इस समय भू-प्रयोग, के आधार पर और प्रस्ताव में दिये गये अनुसार भावी विकास को ध्यान में रखते हुए भूमि के स्थान के आधार पर श्रेणीकरण किया गया है।</p>
3.	डीपीटी पुष्टि करे कि वाडिनार भूमि का 4 श्रेणियों में श्रेणीकरण 15.09.2019 की मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ संलग्न भू-प्रयोग के अनुसार है।	जहां तक पत्तन भूमि का वर्गीकरण/श्रेणीकरण राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुसार किये जाने का संबंध है, यह बताया जाता है कि भू-प्रयोग योजना उक्त दिशानिर्देशों के अनुसार बनायी गई है।
4.	यह भी स्पष्ट किया जाए कि क्या वाडिनार भूमि का श्रेणीकरण राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण 2008 के अनुसार किया गया है।	यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि भू-प्रयोग योजना डीपीटी की वेबसाइट में अपलोड कर दी गई है और इस कार्यालय के 03/04/2020 के पत्र संख्या ओओटी/सी-पीएस/लैंड/ओओटी/सी-पीएस/लैंड/40202/120 के द्वारा भू मूल्यांकन करने से पहले टिप्पणियों के लिए हितधारकों को भेज दी गई है।

		डीपीटी ने भूमि के वर्गीकरण की प्रति संलग्न की है। जैसा क्रमांक 2 में स्पष्ट किया गया है इस समय भू-प्रयोग, के आधार पर और भावी विकास को ध्यान में रखते हुए भूमि के स्थान के आधार पर श्रेणीकरण किया गया है।
5.	श्रेणी-ए और श्रेणी-ई का “वाणिज्यिक श्रेणी की भूमि” और मार्गाधिकार (आरओडब्ल्यू) जोन को “औद्योगिक किस्म की भूमि” के रूप में निर्धारित करने का आधार स्पष्ट करें।	श्रेणी-‘ए’ और श्रेणी –ई को भूमि की वाणिज्यिक किस्म के रूप में निर्धारित किया गया है क्योंकि इस भूमि में अनुज्ञेय कार्यकलाप गोदाम कार्गो भंडारण, आयात/निर्यात आदि है। मार्गाधिकार (आरओडब्ल्यू) जोन को “औद्योगिक किस्म की भूमि” के रूप में निर्धारित किया गया है क्योंकि इसका प्रयोग तरल पदार्थों के परिवहन के लिए किया जाता है, जिनका प्रयोग रिफाइनरियों में होता है और रिफाइनरियां औद्योगिक श्रेणी में आती हैं। यह एक तरल मैकेनिकल मद है जो औद्योगिक कार्यकलाप है।
II.	वाडिनार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण	
1.	वर्ष वार बाजार मूल्य	
	भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जुलाई 2015 में यथा संशोधित, का पैरा 13 यह अपेक्षा नहीं करता कि 5 वर्ष के प्रशुल्क चक्र में महापत्तन न्यास प्रत्येक वर्ष बाजार मूल्य का निर्धारित करे। सभी महापत्तन न्यास, डीपीटी सहित (इसकी कांडला भूमि, लवण भूमि और गांधीधाम टाउनशिप) वर्ष (वाई1) के लिए ही बाजार मूल्य का निर्धारण करते हैं और वाई1 के आधार पट्टा किराये को 5 वर्ष के प्रशुल्क चक्र में वाई2 से वाई4 तक के वर्षों के लिए संवर्धित पट्टा किराया लागू करते हैं। इसलिए, डीपीटी द्वारा अब तक अपनायी जा रही पद्धति से विचलित होने और 2015 के (वाई1) के बाजार मूल्य का निर्धारण कर वाई1 के पट्टा किराये पर 2% की वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव करने और उसे वाई2, वाई3 और वाई4 (2016, 2017 और 2018) के वर्षों पर संवर्धित किराया लागू करने के स्थान पर 4 वर्षों में प्रत्येक वर्ष के लिए वाडिनार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने का कारण स्पष्ट करें।	मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार करने का मुख्य प्रयोजन वर्ष 2018 से 5 वर्ष की अवधि के लिए किरायों का निर्धारण करना है, तदनुसार जुलाई 2018 में सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक नियुक्त किया गया था। इसी बीच “एक एसपीएम ओर दो उत्पाद जेटी के अतिरिक्त विकास” की परियोजना के लिए मैसर्ज कोविवा एनर्जी टर्मिनल लिमिटेड (मैसर्ज सीईटीएल-पहले वीएलटीएल के नाम से ख्यात) ने पट्टा किराया लागू होने का मुद्दा उठाया। उक्त परियोजना के लिए डीपीटी और सीईटीएल के बीच रियायत करार 16 अप्रैल, 2015 को निष्पादित किया गया था। मैसर्ज सीईटीएल से विवाद के मुद्दे को हल करने के लिए भारत सरकार के अतिरिक्त महान्यायवादी की राय के अनुसार वर्ष 2015, 2016 और 2017 के लिए किराये को विषयक प्रस्ताव में अतिरिक्त जोड़ा गया है। इसलिए, वर्ष 2015 से 2017 की अवधि के किराये को अपवाद स्वरूप अनुमोदित किया जाये और वर्ष 2018 से 2% की वृद्धि के साथ 5 वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 2022 तक अनुमोदित करने का अनुरोध किया जाता है।
2.	वर्ष 2015-16 के निर्धारण के स्थान पर वर्ष 2015-16 के बाजार मूल्य की व्युत्पत्ति	
	(क) डीपीटी का प्रस्ताव वर्ष 2015-16 से आगे वाडिनार भूमि के पट्टा किराये के निर्धारण का है। लेकिन,	मूल्यांकन रिपोर्ट वाडिनार गांव के आस-पास वास्तविक लेन-देन के आधार पर तैयार की गई है। लेकिन, ताजा लेनदेन उपलब्ध न होने के कारण, और

	<p>वाडिनार भूमि की श्रेणी ए श्रेणी सी1, सी2 और श्रेणी आरओडब्ल्यू के बाजार मूल्य का निर्धारण वर्ष 2011-12 के बाजार मूल्य पर 2% वार्षिक वृद्धि लागू करके निकाला गया है। डीपीटी से अनुरोध है कि वह यह पुष्टि करे कि 2011-12 के बाजार मूल्य को आधार के रूप में लेते हुए वर्ष 2015-16 का निकाला गया बाजार मूल्य वर्ष 2015-16 के बाजार मूल्य को ही दर्शाता है।</p> <p>(ख). वर्ष 2015-16 का नया बाजार मूल्य निर्धारित न करने के कारण प्रस्तुत किये जायें।</p>	<p>क्योंकि यह स्थान एक दूरस्थ जगह है, पीजीएलएम-2015 के अनुसार वर्ष 2011-12 के बाजार मूल्य पर 2% वार्षिक वृद्धि लागू की गई। 2015-16 के लिए व्युत्पन्न दरे 2011-12 के तुलनीय हैं।</p>
3.	<p>वाडिनार भूमि के मूल्यांकन के लिए डीपीटी द्वारा नियुक्त मूल्यांकक ने वाडिनार भूमि की प्रत्येक श्रेणी अर्थात् 'ए', 'सी1 और सी2', 'ई' और 'आरओडब्ल्यू' वर्ष 2015-16, 2016-17, 2017-18 और 2018-19 के प्रत्येक वर्ष के लिए चार विधियों के अंतर्गत अर्थात् (i) राज्य सरकार रेडि-रैक्नर (ii) बिक्री तुलना के अनुसार, (iii) पत्तन भूमि में स्वीकृत उत्पाद निविदा-सह-बोली दर (iv). मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर। एलएसी ने प्रत्येक श्रेणी के लिए मूल्यांकक द्वारा निकाले गए उच्चतम बाजार मूल्य की संस्तुति की है और डीपीटी बोर्ड ने भी उक्त बाजार मूल्य और उक्त श्रेणियों के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया को अनुमोदित किया है। डीपीटी द्वारा भूमि के मूल्यांकन के संदर्भ से निम्नलिखित सूचना/स्पष्टीकरण दें:</p>	<p>(क). गुजरात सरकार के जी.आर. मूल्यांकन विभाग के अनुसार वार्षिक वृद्धि @ 8% अपनायी गई, जो निम्नवत् पठित है:-</p> <p>मूल्यांकन का मुख्य आधार –“प्रसंगाधीन भूमि” के चारों ओर एक से डेढ़ किलोमीटर की परिधि के भीतर तुलनीय बिक्रियों का परिकलन है, ताकि इस बिक्री की सामान्य स्थिति से तुलना की जा सके और निम्नलिखित गुणों के अनुसार घटौती अथवा वृद्धि करने से पूर्व, विकसित क्षेत्र में प्रत्येक बिक्री को 15% से दो गुणा कर दिया जाये और अन्य को 10% प्रति वर्ष से आधा कर दिया जाये।</p> <p>परंतु, लेकिन निम्नतर वृद्धि @ 8% प्रति वर्ष अपनायी गई।</p> <p>चूंकि उच्चतम बिक्री तुलना बीओपीएल के वर्ष 2016 के लेनदेन की है, 2011 का उचित मूल्य निकालने के लिए प्रतिकूल परिकलन के लिए, 8% का प्रति वर्ष का घटौती कारक, लगाया गया।</p> <p>(ख). यह भी कि आयकर दिशानिर्देशों के अनुसार 18% से 24% प्रति वर्ष की संस्तुति की जाती है जो इस प्रकार पठित है:-</p> <p>समय अंतराल: सामान्यतः समय के बीतते जाने के साथ भूमि के मूल्य में वृद्धि होती है। अधिक सही तरीके से मूल्य वृद्धि का पता लगाने के लिए उससे पहले के और मूल्यांकन की तारीख के बाद के बिक्री सौदों का चयन किया जाये और समय अंतराल के सिवा समंजन के सभी गुणों को लागू करते हुए संपत्ति का अवमूल्यांकन करके समान मूल्य निकाला जायेगा। इस प्रकार निकाली गई दर में अंतर को समय अंतराल से विभक्त किये जाने पर मूल्यांकन तारीख के आस-पास की मूल्य वृद्धि दर निकलेगी। इस मूल्य वृद्धि को पिछले बिक्री मूल्य में जोड़े जाने पर मूल्यांकन की तारीख को भूमि की दर निकलेगी। यदि ऐसी कोई बिक्री दर उपलब्ध न हो तो मूल्य वृद्धि में 18 से 24% प्रति वर्ष की दर पर सुविचार किया जाना चाहिए। पहले की प्रवृत्ति भी देखी जानी चाहिए।</p>
	<p>विधि-2 बिक्री तुलना के अनुसार:</p>	
	<p>जहां तक श्रेणी 'क' का संबंध है, भूमि का संस्तुत मूल्य बिक्री तुलना/लेनदेन के अनुसार प्राप्त उच्चतम दर पर आधारित बताया गया है। डीपीटी द्वारा नियुक्त मूल्यांकक ने ए श्रेणी के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए वर्ष 2016 में 3600/-रु. प्रति वर्ग मीटर की दर से भारत ओमान रिफाइनरी लिमिटेड को आबंटित भूमि को सुविचार में लिया है। वर्ष 2015 के लिए, वर्ष 2016 की दर पर @8% की घटौती लागू की गई है और 2017-18 से 2018-19 तक की अवधि के लिए गांधी नगर के राजस्व विभाग सूचकांकन के अनुसार है श्रेणी ए के लिए पिछले वर्ष के बाजार मूल्य पर 8% की वृद्धि निकाला गया है। इस प्रकार श्रेणी 'ए' के लिए डीपीटी ने वर्ष 2015 से आगे 2018 तक भूमि के बाजार मूल्य पर 8% लागत सूचकांक लागू किया है और वर्ष 2015 से 2018 तक के पट्टा किराये पर परिणामी 8% वार्षिक वृद्धि लागू की है।</p> <p>डीपीटी बोर्ड ने 29 जनवरी 2020 के संकल्प के द्वारा वर्ष</p>	

<p>2015-18 तक मूल्यांकक द्वारा निकाले गए और एलएसी द्वारा संस्तुत श्रेणी ए के बाजार मूल्य का अनुमोदन किया है और भू-नीति दिशानिर्देशों के क्रमांक 13(ख) के उपबंधों के अनुपालन में उक्त अवधि के लिए बाजार मूल्य के 6% पर वार्षिक पट्टा किराया भी अनुमोदित किया है। इसके अतिरिक्त, डीपीटी बोर्ड ने वर्ष 2022 तक अथवा पीजीएलएम 2015 में यथा प्रदत्त आगे संशोधन होने तक 2018 की दरों पर प्रत्येक वर्ष 2% वृद्धि का अनुमोदित भी किया।</p> <p>इस संदर्भ में और उपरोक्त के देखते हुए, डीपीटी से यह पुष्टि करने का अनुरोध किया जाता है कि वर्ष 2015 से वर्ष 2018 तक पट्टा किराया 8% वार्षिक वृद्धि गुणक वहन करेगा और पांचवे वर्ष यानी 2019 में पट्टा किराये पर 2% वृद्धि गुणक वहनीय होगा। यदि ऐसा है, तो डीपीटी से अनुरोध है कि वह अपने प्रस्तावित दरमानों में वर्ष 2016 से 2019 के लिए वाडिनार भूमि के लिए लागू वार्षिक सूचकांकन कारक संबंधी एक टिप्पणी अंतर्विष्ट करे और उसकी प्रति भेजे।</p>	<p>(ग). राजस्व विभाग गांधीनगर की सूचकांकन दर के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य पर 10% तक की वृद्धि लागू की जा सकती है। पत्तन मूल्यांकक ने 8% लागू करके पीजीएलएम 2015 के पैरा 13 (iv) के अंतर्गतगुणक के लिए दर निकाली है यानी “पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर।”</p> <p>वाडिनार भूमि के दरमानों में प्रस्तावित पट्टा किराया में लागू सूचकांकन पर एक विस्तृत टिप्पणी एक अलग परिशिष्ट के रूप में प्रस्तुत की गई है। प्रस्तावित दरमान भी अनुलग्नक-1 के रूप में संलग्न हैं।</p>
<p>4. <u>श्रेणी ई भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण [गोदियों के भीतर (हर ओर जलाग्र)]</u></p>	
<p>गोदियों के भीतर भूमि के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र की बुनियादी दर के परिकलन में मूल्यांकक ने वर्ष 2015-16 के लिए 203.38 रु. की दर पर सुविचार किया है और वर्ष 2018-19 तक 2% वार्षिक वृद्धि लागू की है। यह बताया गया है कि 203.38 रु. की दर वह दर है जिस पर ओओटी, वाडिनार में जनवरी 2015 में वीएलटीएल को भूमि का आबंटन किया गया था। इस संबंध में, मूल्यांकन रिपोर्ट का अनुलग्नक-17 देखें। इस बारे में डीपीटी से निम्नलिखित को स्पष्ट करने का अनुरोध किया जाता है:</p>	<p>डीपीटी और मैसर्स सीईटीएल के बीच “ओओटी वाडिनार स्थित डीपीटी जल क्षेत्र में, आरक्षित प्रयोग आधार पर, एसपीएम तथा दो उत्पाद जेटियों युक्त मैरीन तरल टर्मिनल सुविधाओं का विकास” के लिए एक करार हुआ है। रियायत करार का अनुच्छेद 9.1 (क) नीचे पुनरुद्धरत किया जाता है:</p> <p>9.1 (क) लाइसेंस शुल्क:</p>
<p>(i). 203.38 रु. प्रति मीटर/ प्रति वर्ष की दर का आधार क्या है और वह स्रोत जहां से इसे अपनाया गया।</p>	<p>(क) सुग्राही, उपयोग के प्रतिफल के रूप में, परियोजना स्थल के केवल लाइसेंसधारक होने की क्षमता में, और पत्तन की आस्तियों में युक्त उपस्कर जो अनुच्छेद 2.4 के अनुसार उपलब्ध कराये जायेंगे, रियायत प्राधिकरण को केपीटी के अध्याय VI श्रेणी ई के दरमान के अनुसार जनवरी 2015 को 10.08 करोड़ रु. (दस करोड़ और आठ लाख रुपये मात्र) अदा करेगा जिसमें 203.38 रु. वर्ग मीटर/वर्ष की दर से 322743 वर्गमीटर के भू-क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क के रूप में (6.56 करोड़ रु. छह करोड़ और छप्पन लाख रु. मात्र) + केपीटी के दरमान के अध्याय VI, श्रेणी ई के अनुसार जनवरी 2015 को 101.69 रु./ वर्ग मीटर /प्रति वर्ष के हिसाब से 346099 वर्ग</p>
<p>(ii). यह बताया गया है कि गोदी के भीतर इस भूमि का मूल्यांकन विधि 3 (पत्तन भूमियों में उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर) के अंतर्गत किया गया है, डीपीटी को निम्नलिखित की पुष्टि। स्पष्टीकरण करने का अनुरोध किया जाता है:</p>	
<p>(क). क्या 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष के पट्टा किराये के आधार पर वर्ष 2015-16 के लिए निकाला गया बाजार मूल्य उच्चतम स्वीकृत-सह-बोली दर है। यदि हां, कृपया स्पष्ट करें कि क्या निविदा-सह-बोली कांडला भूमि के लिए की गई थी।</p>	
<p>(ख). पुष्टि करें कि डीपीटी द्वारा अपनाया गया 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्षका पट्टा किराया</p>	

	कांडला भूमि की निविदा-सह-बोली द्वारा प्राप्त बाजार डिस्कवरी दर है। यदि हां, तो वाडिनार भूमि की श्रेणी-ई के मूल्यांकन के लिए उसी दर पर सुविचार करना जो कांडला से 250 कि.मी. से अधिक की दूरी पर स्थित एक भिन्न स्थान है, उचित है।	मीटर के 3.52 करोड़ रु. (तीन करोड़ और बावन लाख रुपये मात्र) जन क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क जो केपीटी के दरमान के अध्याय VI, श्रेणी ई के अनुसार भू-क्षेत्र की उक्त दर के 50% पर [लाइसेंस शुल्क] वह भी महापत्तन भू नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार वार्षिक वृद्धि के अधीन होंगे। ऐसी राशि सुग्राही द्वारा वार्षिक अग्रिम में दी जायेगी। भूमि और जल क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क की राशि समय-समय पर मौजूदा दरमान के अनुसार परिकलित की जायेगी और ऐसा पहला भुगतान रियायत करार करते समय किया जाना होगा। सुग्राही को दरमानों के संशोधन पर, संशोधित दरमानों की प्रभावी तारीख से, यदि कोई हो लाइसेंस शुल्क की अंतर राशि का भुगतान भी करना होगा।”
	(ग). कृपया स्पष्ट करें कि क्या, वाडिनार भूमि की श्रेणी-ई के लिए सुविचारित 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष की दर कांडला स्थित समान लेन-देन के लिए है।	
	(घ). जब गोदियों के भीतर भूमि के मूल्यांकन की मूल्यांकन रिपोर्ट का अनुलग्नक-17 और 27 अक्टूबर 2020 के प्रस्ताव को एक साथ पढ़ा गया है, मूल्यांकन ने उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर के अंतर्गत मूल्यांकन के लिए 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की भू-आबंटन दर पर सुविचार किया है। 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष की यह दर न केवल अनुलग्नक-17 के अनुसार जनवरी 2015 में वीएलटीएल को आबंटित भूमि की दर थी बल्कि, यह दर कांडला भूमि की श्रेणी-ई के लिए लागू वीएलटीएल के साथ करार में सुविचारित दर भी थी। मूल्यांकन ने वाडिनार भूमियों की श्रेणी -ए भूमि, श्रेणी-सी1 और सी-2 भूमि तथा, श्रेणी-आरओडब्ल्यू भूमि के मूल्यांकन के लिए कांडला भूमि की किसी भी दर पर सुविचार नहीं किया है। वाडिनार भी की श्रेणी-ई के अंतर्गत कांडला दर पर सुविचार करने के कारण स्पष्ट करें।	इस प्रकार, वाडिनार भूमि के लिए निष्पादित रियायत करार की 203.38 रु./ वर्ग मीटर/ वर्ष की उच्चतम स्वीकृत दर को श्रेणी-ई के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट में सुविचार में लिया गया। भूमि की शेष श्रेणियों के लिए, वाडिनार भूमि की कोई स्वीकृत/निविदा-सह-बोली दर उपलब्ध नहीं थी। इसलिए विधि 3 के अंतर्गत दरों पर अन्य श्रेणियों के लिये सुविचार में नहीं लिया गया।
III.	वाडिनार भूमि के लिए दरमान का निर्धारण:	
1.	दरमान निर्धारण के लिए, भू-नीति दिशानिर्देश 2014, जुलाई 2015 में यथासंशोधित, का पैरा 13(क) पट्टा किराया निकालने के लिए बाजार मूल्य का न्यूनतम 6% अनुबद्ध करता है और इस प्रकार निकाला गया पट्टा किराया न्यूनतम 2% की वार्षिक वृद्धि वहन करेगा, जैसा खंड 13(ग) में अनुबद्ध है। डीपीटी सहित महापत्तन न्यास वर्ष 1 (वाई1) के लिए भूमिका बाजार मूल्य निर्धारित करते आ रहे हैं और वाई1 के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराये का प्रस्ताव और उस पर 2% की वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव करते हैं। वाई2 से आरंभ करके वाई 5 तक आगामी 4 वर्षों के लिए पट्टा किराया लागू करने के लिए वाई1 के पट्टा किराये पर 2% की वार्षिक वृद्धि करते हैं। डीपीटी ने भी कांडला भूमि, लवण भूमि और गांधीधाम नगरक्षेत्र के पट्टा किराये प्रस्तावित करने के लिए इसी प्रणाली को अपनाया है। इस संबंध में, 27	डीपीटी क्रमांक I 1(क) में दिये गए उत्तर को दोहराता है अतः दोबारा कुछ नहीं कह रहा।

	अक्तूबर 2020 के प्रस्ताव में, डीपीटी ने वाडिनार भूमि की 4 श्रेणियों के लिए 2015 से 2018 तक के 4 वर्षों में प्रत्येक वर्ष के लिए बाजार मूल्य का निर्धारण किया है और प्रत्येक वर्ष के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया का प्रस्ताव किया है जो भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित किराया अनुसूची के निर्धारण की प्रणाली के अनुरूप नहीं है और डीपीटी सहित सभी महापत्तनों द्वारा अपनायी गई समान विधि के अनुसार नहीं है। इसलिए डीपीटी से अनुरोध है कि वह उसके द्वारा अपनायी गई दरमान निर्धारण की विधि की समीक्षा करे।
2.	यह भी स्पष्ट करे कि वाडिनार भूमि की किराया अनुसूची 5 वर्ष के प्रशुल्क चक्र (1.1.2015 से 31.12.2019 तक और वाडिनार भूमि के 2015 के बुनियादी बाजार मूल्य के 6% पर आगामी 4 वर्षों के लिए 01.01.2016 से आरंभ करके 01.01.2019 तक 2% की वार्षिक वृद्धि के साथ क्यों निर्धारित नहीं होनी चाहिए।

8.2. हमारे द्वारा मांगे गए स्पष्टीकरण पर अपनी टिप्पणियां भेजते समय, डीपीटी ने एक मामला विशेष के रूप में, 20 फरवरी 2021 के ई-मेल द्वारा वर्ष 2015, 2016 तथा 2017 की अवधि के लिए किराया निर्धारण के निम्नलिखित बिंदु भी प्रस्तुत किए:

- (i) कांडला पत्तन न्यास (दीनदयाल पत्तन न्यास) और मैसर्ज एसआर ऑयल लिमिटेड [नाम बदलकर मैसर्ज वाडिनार ऑयल टर्मिनल लिमिटेड और बाद में मैसर्ज न्यास एनर्जी लिमिटेड रखा] के बीच 8 अगस्त 1997 को वाडिनार में एक एसपीएम और दो उत्पाद जेटियों के विकास के लिए कांडला में लागू दर पर लाइसेंस शुल्क (एलएफ) पर करार हुआ था और अब तक उस पक्ष द्वारा लाइसेंस शुल्क प्रेषित किया जा रहा था।
- (ii) इसके अतिरिक्त, मैसर्ज न्यास एनर्जी लि. के अनुरोध पर वाडिनार में अतिरिक्त एक एसपीएम और दो उत्पाद जेटियों के विकास के लिए दीनदयाल पत्तन न्यास और मैसर्ज वाडिनार लीक्विड टर्मिनल लिमिटेड (नाम बदलकर मैसर्ज कविवा एनर्जी टर्मिनल लिमिटेड) के बीच रियायत करार हुआ।
- (iii) डीपीटी और मैसर्ज सीईटीएल के बीच करार पर हस्ताक्षर करते समय, दरमान 2011 के अनुसार कांडला भूमि दर को सुविचार में लिया गया। रियायत करार का संबंधित अनुच्छेद 9.1.(क) नीचे उद्धरित किया जाता है:-

9.1 (क) लाइसेंस शुल्क:

(क) सुग्राही, उपयोग के प्रतिफल के रूप में, परियोजना स्थल के केवल लाइसेंसधारक होने की क्षमता में, और पत्तन की आस्तियों में युक्त उपस्कर जो अनुच्छेद 2.4 के अनुसार उपलब्ध कराये जायेंगे, रियायत प्राधिकरण को डीपीटी के अध्याय VI, श्रेणी ई के दरमान के अनुसार जनवरी 2015 को 10.08 करोड़ रु. (दस करोड़ और आठ लाख रुपये मात्र) अदा करेगा जिसमें 203.38 रु. वर्ग मीटर/ वर्ष की दर से 322743 वर्गमीटर के भू-क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क के रूप में (6.56 करोड़ रु. (छह करोड़ और छप्पन लाख रु. मात्र) + डीपीटी के दरमान के अध्याय VI, श्रेणी ई के अनुसार जनवरी 2015 को 101.69 रु./ वर्ग मीटर /प्रति वर्ष के हिसाब से 346099 वर्ग मीटर के 3.52 करोड़ रु. (तीन करोड़ और बावन लाख रुपये मात्र) जन क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क जो डीपीटी के दरमान के अध्याय VI, श्रेणी ई के अनुसार भू-क्षेत्र की उक्त दर के 50% पर [‘लाइसेंस शुल्क’] वह भी महापत्तन भू नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार वार्षिक वृद्धि के अधीन होंगे। ऐसी राशि सुग्राही द्वारा वार्षिक अग्रिम में दी जायेगी। भूमि और जल क्षेत्र के

लाइसेंस शुल्क की राशि समय-समय पर मौजूदा दरमान के अनुसार परिकलित की जायेगी और ऐसा पहला भुगतान रियायत करार करते समय किया जाना होगा। सुग्राही को दरमानों के संशोधन पर, संशोधित दरमानों की प्रभावी तारीख से, यदि कोई हो लाइसेंस शुल्क की अंतर राशि का भुगतान भी करना होगा।”

- (iv) तदनुसार, मैसर्स सीईटीएल ने वर्ष 2015 में लाइसेंस शुल्क (एलएफ) का अग्रिम भुगतान कर दिया।
- (v) हस्ताक्षरित सीए, अनुच्छेद 9.1 (क) के उपबंधों के अनुसार अर्थात् “सुग्राही को दरमानों के संशोधन पर, संशोधित दरमानों की प्रभावी तारीख से, यदि कोई हो लाइसेंस शुल्क की अंतर राशि का भुगतान भी करना होगा।” डीपीटी ने 11/01/2016 को मैसर्स सीईटीएल को एलएफ दर में संशोधन के कारण एलएफ की संदेय अंतर राशि के भुगतान के लिए मांग भी जारी की [01.01.2014 से संशोधित 350.16 रु./वर्ग मीटर/ वर्ष पर 2% वृद्धि जोड़ते हुए 357.16 रु./वर्ग मीटर/वर्ष]
- (vi) लेकिन, मैसर्स सीईटीएल ने 27/01/2016 और 18/04/2016 को अपना अभ्यावेदन प्रस्तुत किया और यह कहते हुए एलएफ दर के कथित संशोधन के प्रति अपनी असहमति जताई कि कथित एलएफ दर कांडला भूमि की है और वह भी भूमि उद्धार तथा अवसंरचना के साथ, जबकि पहली दर जहां है जैसी है आधार पर थी।
- (vii) एएसजी ने 17/08/2018 को दी गई राय में बताया कि रियायत प्राधिकरण और सुग्राही के बीच 16/04/2015 को हुए सीए में “दरमान” पारिभाषिक शब्द का अर्थ “प्राधिकरण द्वारा अथवा एमपीटी अधिनियम के उपबंधों के अंतर्गत ऐसे किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर तैयार और अधिसूचित किये गए यथा लागू दरमान और उससे संबंधित सोपाधिकता कथन से है।”
अतः करार में प्राधिकरण द्वारा अथवा महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के अंतर्गत ऐसी किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा दरमान निर्धारण की परिकल्पना की गई है।
और आगे, एएसजी ने यह भी उल्लेख किया है कि डीपीटी ने कांडला भूमि के दरमान वाडिनार भूमि पर लागू किये हैं। ऐसा करार तब किया जाता यदि दोनों भूमियां प्राकृति में समान होती और किसी प्रकार की कोई भिन्नता न होती। उक्त राय में एएसजी ने यह भी बताया है। [पैरा 39 तथा 40] कि:
“प्रश्नकर्ता [डीपीटी] प्राधिकरण को संपर्क अवश्य करे और दरमान निर्धारित कराये। तदनंतर, एक बार ऐसा हो जाने पर, इस मामले में यदि करार में सहमत दर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की गई दरों से ऊंची हों तो डीपीटी अपने विवेकानुसार, जैसा एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49(3) के अंतर्गत उपबंध किया गया है, हमेशा उच्च दरमान की उगाही करने का चयन करेगा, न कि प्राधिकरण द्वारा निर्धारित।
लेकिन, यदि दोनों पक्षों द्वारा रियायत करार के अनुसार सहमत दर से प्राधिकरण द्वारा नियत दरमान ऊंचा है तो प्राधिकरण द्वारा नियत दरमान को अपनाया जाना होगा।”
- (viii) उक्त को देखते हुए, डीपीटी का प्राधिकरण से अनुरोध है कि वर्ष 2015, 2016 और 2017 के लिए और वर्ष 2018 से 5 वर्ष के लिए अर्थात् 2022 तक 2% की वार्षिक वृद्धि सहित प्रस्तावित किराये का अनुमोदन करने का कष्ट करें ताकि इस मामले को, एक विशेष मामले के रूप में, एएसजी द्वारा दी गई सलाह के अनुसार सुलझाया जा सके।

9. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए मतों का सार उनको पृथक रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

10. इस मामले में कार्रवाई के दौरान प्राप्त संपूर्ण सूचना के संबंध में निम्नलिखित स्थिति सामने आती है:

- (i) दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) ने पहली बार ऑफ-शोर तेल टर्मिनल (ओओटी), वाडिनार स्थित पत्तन भूमि के लिए 01 जनवरी, 2015 से 2018 की अवधि के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण और वर्ष 2018 से 31 दिसंबर 2022 तक प्रस्तावित किराये पर 2% की वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है।
- (ii) डीपीटी के अनुसार, कच्चे तेल के सिवाए, अन्य किसी कार्गो का प्रहस्तन नहीं किया जा रहा है और सिवाए मौजूदा टर्मिनल और मैसर्ज इंडियन ऑयल कार्पोरेशन लिमिटेड (आईओसीएल) और मैसर्ज न्यारा के एसपीएमों के बहुत से प्रतिबंधों के कारण जैसे पश्च भूमि का प्रतिबंध, इस क्षेत्र में वन विभाग द्वारा कच्छ वनस्पति प्रतिबंध क्योंकि इस क्षेत्र को राष्ट्रीय समुद्रीय शरणस्थल के रूप में घोषित किया गया है आदि अन्य नई परियोजनाओं का विकास नहीं किया जा सकता है। इसलिए, ऑफ-शोर तेल टर्मिनल (ओओटी), वाडिनार की स्थापना से और एलपीजी 2014 के कार्यान्वयन के पश्चात् भू-प्रयोग योजना बनाना अथवा भू-मूल्यांकन नहीं किया जा सका है।

डीपीटी ने बताया है कि पत्तन ने जुलाई 2018 में सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक को 2018 से 5 वर्ष की अवधि के लिए वाडिनार भूमि के पट्टा किराया निर्धारण की मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार करने के प्रयोजन से नियुक्त किया। तथापि, इसी बीच, डीपीटी और मैसर्ज कोविवा एनर्जी टर्मिनलस लि. (सीईटीएल) और अब मैसर्ज न्यारा एनर्जी लिमिटेड (एनईएल) के बीच वर्ष 2015-16 में डीपीटी और मैसर्ज कोविवा एनर्जी टर्मिनलस लि. (सीईटीएल) और अब मैसर्ज न्यारा एनर्जी लिमिटेड (एनईएल) के बीच हुए रियायत करार के अंतर्गत वाडिनार में अतिरिक्त एसपीएम और दो उत्पाद जोटियों के विकास के लिए एनईएल को अवार्ड की गई परियोजना के डीपीटी द्वारा लगायी गई लाइसेंस फीस के संबंध एक विवाद पैदा हो गया। डीपीटी और एनईएल के बीच विवाद का मुद्दा यह था कि चूंकि वाडिनार भूमि के लिए कोई अनुमोदित पट्टा किराया नहीं होने के कारण एनईएल ने तर्क दिया कि डीपीटी करार में उल्लिखित पट्टा किराया तब तक प्रभारित नहीं कर सकता जब तक कि इन्हें प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नहीं कर दिया जाता। ऐसी स्थिति में, उनके बीच हुए विवाद के समाधान और डीपीटी द्वारा एएसजी से ली गई विधिक राय के आधार पर जिसने यह मत व्यक्त किया कि वाडिनार भूमि के लिए प्राधिकरण द्वारा अलग से अनुमोदित और अधिसूचित दरमान होने चाहिए, डीपीटी ने 1 जनवरी 2015 से 2018 तक वाडिनार भूमि के पट्टा किराया निर्धारण और तत्पश्चात् 2018 से 31 दिसंबर 2022 तक प्रस्तावित किराये पर 2% वार्षिक वृद्धि लागू करने का प्रस्ताव दायर किया।

- (iii) डीपीटी वर्तमान प्रस्ताव ऑफ-शोर तेल टर्मिनल (ओओटी), वाडिनार स्थित भूमि की निम्नलिखित चार श्रेणियों के पट्टा किराये के निर्धारण का है, जो अधिकृत मूल्यांकक की रिपोर्ट के आधार पर डीपीटी बोर्ड द्वारा गठित भू-आबंटन समिति द्वारा संस्तुत और डीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है।

(क):	जलाग्र क्षेत्र भूमि और तट से आधा किलोमीटर यानी वाडिनार मार्ग।
(सी1 एंड सी2):	मुख्य मार्ग से संलग्न भूमि (आईओसीएल/डीपीटी की रिहायशी कालोनी) और अन्य प्लॉट।
(ई) :	गोदियों के भीतर की भूमि (हर ओर जलाग्र)
(आरओडब्ल्यू) श्रेणी	पाइपलाइन तारों आदि से बिछी हुई भूमि।
(मार्गधिकार):	

भूमि का श्रेणीकरण संबंधित पत्तन का अधिकार क्षेत्र है। अतः यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा प्रस्तावित चार श्रेणियों के पट्टा किराये के अनुमोदन के प्रस्ताव पर चर्चा करेगा क्योंकि इसे डीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।

- (iv) (क) भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 का खंड 13 पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य और नवीनतम दरमानों के निर्धारण के लिए अपनायी जाने वाली प्रक्रिया और प्रणाली निर्धारित करता है।

- (ख) डीपीटी ने उप-संरक्षक की अध्यक्षता में एक भू-आबंटन समिति का गठन किया जिसके अन्य सदस्य मुख्य अभियंता, एफएएंडसीएओ, सीओएम (ओओटी) तथा यातायात प्रबंधक (प्रभारी) हैं।
- (ग) डीपीटी ने पीजीएलएम 2015 के खंड 13(क)(iv) के अनुसार ओओटी, वाडिनार की पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए सरकार द्वारा अधिकृत भू-मूल्यांकक मैसर्स के.एम. ठक्कर एंड एसोशिएट्स को नियुक्त किया। वाडिनार भूमि के श्रेणीकरण का कार्य भी मैसर्स के.एम. ठक्कर एंड एसोशिएट्स को सौंपा गया।
- एलएसी ने, सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक की सिफारिशों का अध्ययन करने और पीजीएलएम 2015 के खंड 13(क)(i) से (iv) में निर्धारित विधि पर सुविचार करने के पश्चात्, 01 जनवरी, 2015 से 31 दिसंबर, 2022 तक की अवधि के लिए वाडिनार भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य की संस्तुति की। इसके अतिरिक्त, डीपीटी के न्यासी मंडल ने 29 जनवरी, 2020 को हुई अपनी बैठक में एलएसी की संस्तुति के आधार पर उक्त अवधि के लिए वाडिनार भूमि के वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य के निर्धारण के प्रस्ताव को अनुमोदित किया।
- अतः डीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव पत्तन द्वारा गठित एलएसी द्वारा अधिकृत मूल्यांकक की रिपोर्ट को अनुमोदित किया गया है और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य की संस्तुति की गई और जिसे डीपीटी के बोर्ड का भी अनुमोदन प्राप्त है, पीजीएलएम 2015 के उपबंधों के अनुपालन में पत्तन भूमि के दरमान निर्धारण के लिए सही पाया गया है और इसलिए, इस मामले के निपटान के लिए विश्वसनीय है।
- यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि, भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) का खंड 13(ग) अनुबद्ध करता है कि दरमान प्रत्येक 5 वर्ष में संशोधित किये जायेंगे। लेकिन, डीपीटी ने 01 जनवरी 2015 से 31 दिसंबर, 2022 तक की अवधि के लिए पट्टा किराये के निर्धारण का प्रस्ताव किया है। डीपीटी ने 01 जनवरी 2015 से 31 दिसंबर, 2022 तक की अवधि के लिए वाडिनार भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण का विस्तृत औचित्य भी बताया है जिस पर आगामी पैराओं में चर्चा की जा रही है।
- (व) (क) पीजीएलएम 2015 का पैरा 13(क) निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण की विधि निर्धारित करता है। उक्त पैरा के अनुसार भूमि आबंटन समिति, उल्लिखित कारकों में से, सामान्यतः उच्चतम कारक पर विचार करेगी अर्थात् (i) क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-रॉक्नर, यदि इसी प्रकार के वर्गीकरण/कार्यकलापों के लिए उपलब्ध है। (ii) पत्तन के आस-पास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत लेन-देन की वास्तविक उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास के बारे में निर्णय संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा लिया जायेगा।) और उस पर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ। (iii) इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के आधार पर अद्यतन किया जायेगा। (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर। (v) अन्य कोई संगत कारक, जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो। पीजीएलएम 2015 का पैरा 13(क) के अनुसार यदि भूमि आबंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो लिखित में इसके कारण दर्ज करने होंगे।
- (ख) अधिकृत मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट बताती है कि विश्वसनीय मूल्य पता लगाने के लिए मूल्यांकन दल ने भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए अनेकों बार स्थल का दौरा किया है जिसके लिए ग्रुप अध्ययन, समय और बाजार सर्वेक्षण, डाटा संग्रहण, और डाटा विश्लेषण

आवश्यक होता है ताकि भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांचों कारकों के आधार पर वाडिनार भूमि का बाजार मूल्य निकाला जा सके।

- (ग) डीपीटी का 27 अक्टूबर 2020 का प्रस्ताव दर्शाता है कि एलएसी ने अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाले गये भूमि के बाजार मूल्य पर नीति दिशानिर्देश 2015 में निर्धारित पांच कारकों में से चार कारकों के अंतर्गत भूमि की प्रत्येक श्रेणी पर सुविचार किया है।

श्रेणी-ए और श्रेणी-ई इस आधार पर वाणिज्यिक किस्म की भूमि के रूप में निर्धारित की गई है कि इस भूमि में अनुमत कार्यकलाप भांडागार, कार्गो भंडार, आयात/निर्यात आदि हैं जो वाणिज्यिक कार्यकलापों के अंतर्गत आते हैं।

श्रेणी सी1 और सी2 जो आईओसीएल/डीपीटी की आवासीय कालोनियों और अन्य प्लाटों के लिए मुख्य मार्ग से संलग्न हैं जिसे आवासीय भूमि के रूप में रखा गया है।

मार्गाधिकार (आरओडब्ल्यू) जोन को इस आधार पर औद्योगिक किस्म की भूमि माना गया है कि इसे उस तरल के परिवहन के लिए प्रयोग में लाया जाता है जो तेलशोधकों में प्रयोग में लाया जाता है और तेलशोधक औद्योगिक कार्यकलापों के अंतर्गत आते हैं।

वाडिनार भूमि की सभी चारों श्रेणियों नामतः श्रेणी-ए (वाणिज्यिक), श्रेणी-सी1 और सी2 (आवासीय) श्रेणी-ई (वाणिज्यिक) और श्रेणी- मार्गाधिकार (औद्योगिक) मूल्यांकक द्वारा संस्तुत मूल्यांकन और एलएसी द्वारा भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पहली चार विधियों के अंतर्गत सुविचार किया गया है, जिन्हें नीचे संक्षेप में स्पष्ट किया जा रहा है:-

- (i) इसी प्रकार के वर्गीकरण/ कार्यकलाप के लिए राज्य सरकार रेडि-रैक्नर:

प्रथम विकल्प के अंतर्गत मूल्यांकक ने निम्नलिखित पद्धति अपनायी:-

- (क) तीनों किस्मों में अर्थात् आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक भूमि प्रत्येक के लिए वर्ष 2011-12 के आधार के रूप में लेकर राज्य सरकार रेडि-रैक्नर पर सुविचार किया गया।

- (ख) 2011-12 मूल्यांकन पर आयकर विभाग द्वारा अधिसूचित लागत स्फीति सूचकांक के अनुसार गुणक कारक लागू किया गया और 2011-12 से 2018-19 तक भूमि का मूल्यांकन निर्धारण किया गया।

- (ग) इसके अतिरिक्त ऐसे सूचकांकित भू-मूल्यांकन पर, रिपोर्ट के अनुसार मूल्यांकक द्वारा निम्नलिखित समंजन किये गए:

श्रेणी ए के लिए, मूल्यांकक ने इस आधार पर 20% वृद्धि गुणक लागू किया कि भूमि की यह श्रेणी वाडिनार गोदी के पास है और इसलिए इसके लिए ऊंची दर मिलेगी।

श्रेणी ई के लिए, मूल्यांकक ने सूचकांकित दर पर यह कारण बताते हुए 25% वृद्धि लागू की कि श्रेणी ई वाडिनार गोदी के भीतर है और इसलिए यहां 25% अधिक दाम प्राप्त होगा।

श्रेणी सी1 और सी2 और आरओडब्ल्यू के लिए मूल्यांकक ने यह कारण बताते हुए कि, यह भूमि वाडिनार गांव के सामने/निकटवर्ती है अतः समंजन का कोई कारक लागू नहीं होता। उदाहरण के लिए नीचे एक सारणी प्रस्तुत है:

**उच्चतम स्टांप ड्यूटी मूल्य (वाणिज्यिक दर) गुजरात सरकार के अनुसार
वाडिनार स्थित श्रेणी ए की भूमि का मूल्यांकन**

क्र.सं.	वर्ष	दर (रु. में)	लागत स्फीति दर के अनुसार गुणन कारक	लागत स्फीति सूचकांक लागू करने के पश्चात मूल्यांकन प्रति वर्ग मीटर	20% वृद्धि कारक के पश्चात् मूल्यांकन
1	2011-12	1038.00	1.00	1038.00	1245.60
2	2012-13	1038.00	1.09	1128.26	1353.91
3	2013-14	1128.26	1.10	1241.09	1489.30
4	2014-15	1241.09	1.09	1353.91	1624.70
5	2015-16	1353.91	1.06	1432.89	1719.47
6	2016-17	1432.89	1.04	1489.30	1787.17
7	2017-18	1489.30	1.03	1534.43	1841.32
8	2018-19	1534.43	1.03	1579.57	1895.48

- (ii) पत्तन के आस-पास में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक सौदों की उच्चतम दर, एक उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर:

इस विकल्प के अंतर्गत, मूल्यांकक ने वर्ष 2016 में भारत ओमान रिफाइनरी लि. (बीओआरएल) को 3600/-रु. प्रति वर्ग मीटर आबंटित वाणिज्यिक भूमि के लिए प्राप्त उच्चतम वास्तविक बिक्री दर के अनुसार वाणिज्यिक क्षेत्र की बुनियादी दर पर परिकलन किया है। डीपीटी ने वाडिनार में भारत ओमान के वास्तविक बिक्री सौदों के अनुसार 4047 वर्ग मीटर के क्षेत्रफल के लिए 1,45,68,682/-रु. निकाले थे। इस प्रकार, प्रति वर्ग मीटर दर $1,45,68,682 \text{ रु.} / 4047 = 3599.87$ मान लो 3600/-रु. प्रति वर्ग मीटर।

वर्ष 2015 के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए बुनियादी भूमि दर निकालने के लिए, मूल्यांकक ने वर्ष 2016 में 3600/-रु. प्रति वर्ग मीटर के वास्तविक सौदा दर को बुनियादी दर के रूप में लिया है और वर्ष 2011-12 से 2015-16 के लिए प्रति वर्ष 8% का घटौती कारक (प्रतिकूल परिकलन) और वर्ष 2017-18 तथा 2018-19 के लिए 8% वृद्धि कारक लागू किया और तब आकार कारक के लिए 30% द्वारा घटा दिया गया। पत्तन ने स्पष्ट किया है कि चूंकि वाडिनार का भू-क्षेत्र बीओआरएल को आबंटित भूमि की तुलना में आकार कारक के लिए 30% तक घटौती कारक लागू किया जो उचित मूल्यांकन निकालने के लिए 23/09/2002 के गुजरात सरकार के मूल्यांकन दिशानिर्देशों के अनुसार है। अतः 3600/-रु. पर 8% घटौती लागू करने के पश्चात् वर्ष 2015 के लिए दर 2318.40 रु. प्रति वर्ग मीटर निकलती है और परिणामी मूल्यांकन पर और 30% घटौती कारक लागू किया जैसे ऊपर स्पष्ट किया। इस प्रकार, इस विधि के अंतर्गत 2015 में वाणिज्यिक भूमि की बुनियादी दर 2318.40 रु. निकलती है।

आवासीय भूमि के लिए, वाणिज्यिक भूमि दर पर आगे और 30% का घटौती कारक लागू किया गया और औद्योगिक भूमि के लिए मूल्यांकन ने 10% का घटौती कारक यह कहते हुए लागू किया कि वाणिज्यिक दर औद्योगिक दर से अधिक होती है।

उक्त उदाहरण को स्पष्ट करने के लिए, आवासीय भूमि के लिए वर्ष 2015 के लिए, दर इस प्रकार निकाली गई 1622.88 (2318.40-0.30x2318.40) और औद्योगिक भूमि के लिए वर्ष 2015 के लिए भूमि का मूल्य निकाला गया 2086.50 (2318.40-0.10x2318.40) है।

वर्ष 2017 और 2018 के लिए मूल्यांकन ने क्रमशः 2016 और 2017 की दर पर 8% का वार्षिक वृद्धि कारक लागू किया है जैसा ऊपर चर्चा की गई है।

आगे और श्रेणी ए और श्रेणी ई के अंतर्गत भूमि के लिए 20% और 25% वृद्धि कारक लागू किया गया है जैसा पहली विधि के अंतर्गत किया गया है और इस विधि के अंतर्गत फ्री-होल्ड भूमि को लीज होल्ड भूमि में परिवर्तित करने के लिए 25% घटौती कारक लागू करते हुए आगे और समंजन किया गया।

2015 से 2018 तक प्रत्येक वर्ष के लिए प्रत्येक श्रेणी की भूमि के अंतिम मूल्यांकन निकालने के लिए उक्त प्रणाली को अपनाया गया है।

सरलता से समझने के लिए एक उदाहरण नीचे दिया जा रहा है:

श्रेणी 'ए' का मूल्यांकन

पत्तन के आस-पास पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक सौदे की उच्चतम दर के अनुसार समुचित वार्षिक वृद्धि के साथ भूमि का मूल्यांकन:

क्र.सं.	वर्ष	दर (रु.में)	गांधी नगर राजस्व विभाग के अनुसार प्रतिशत (रु.में)	मूल्यांकन प्रति वर्ग मीटर (रु.में)	30% के घटौती के आकार कारक के पश्चात मूल्यांकन प्रति वर्ग मीटर	20% के वृद्धि कारक के पश्चात मूल्यांकन	25% के समंजन कारक के पश्चात फ्री-होल्ड दर को लीज होल्ड दर में परिवर्तन करने के पश्चात मूल्यांकन
1	2011-12	2579.01	-8.00	2372.69	1660.89	1993.06	1494.79
2	2012-13	2803.28	-8.00	2579.01	1805.31	2166.37	1624.77
3	2013-14	3047.04	-8.00	2803.28	1962.29	2354.75	1766.06
4	2014-15	3312.00	-8.00	3047.04	2132.93	2559.51	1919.63
5	2015-16	3600.00	-8.00	3312.00	2318.40	2782.08	2086.56
6	2016-17 (वर्ष का आबंटन)	3600.00	0.00	3600.00	2520.00	3024.00	2268.00
7	2017-18 अनुमानित	3600.00	+8.00	3888.00	2721.60	3265.92	2449.44
8	2018-19	3888.00	+8.00	4199.04	2939.33	3527.19	2645.40

(iii) पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली:

इस विकल्प के अंतर्गत, एलएसी ने जनवरी 2015 को 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर की मैसर्ज वाडिनार लीक्विड टर्मिनल लि. (वीएलटीएल) को ओओटी, वाडिनार में दो उत्पाद जेटियां और एक एसपीएम के विकास के लिए आबंटित दर को सुविचार में लिया है। वर्ष 2015 के लिए वाणिज्यिक भूमि की बाजार दर प्रतिकूल परिकलन द्वारा (अर्थात् 203.38x10016) 3389.67/-रु. वर्ग मीटर निकाला है। वर्ष 2016 से

2018 तक मूल्यांकक ने बाजार मूल्य/पट्टा पर पर 2% वार्षिक वृद्धि दर लागू की है। यह श्रेणी ई के अंतर्गत मूल्य के मूल्यांकन की एक विधि है। अपनायी गई विधि नीचे सारणीबद्ध की जाती है:

क्र.सं.	वर्ष	बोली की दर (पट्टाकिराया) (रु.में)	डीपीटी मानकों के अनुसार वृद्धि (% में)	पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष (रु.में)	खुली भूमि का सकल मूल्यांकन (रु.में)
		क	ख	ग	(गx100/6)
1	2015-16	203.38	0.00	203.38	3,389.67
2	2016-17	203.38	2.00	207.45	3,457.46
3	2017-18	207.45	2.00	211.60	3,526.61
4	2018-19	211.60	2.00	215.83	3,597.14

(iv) अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर:

इस विकल्प के अंतर्गत मूल्यांकक ने वाडिनार स्थित सी1 और सी2, आरओडब्ल्यू, ए एंड ई श्रेणियों के लिए मैसर्ज के.एम ठक्कर एंड एसोशिएट द्वारा वर्ष 2012 में जैसी है, जहां है आधार पर आविकसित भूमि के लिए भूमि के मूल्यांकन के लिए बाजार दर पर सुविचार करके बाजार दर निकाली है और वर्ष 2018 के बाद के वर्षों के लिए मूल्यांकन ने डीपीटी मानकों के अनुसार 2% वार्षिक वृद्धि लागू की है।

श्रेणी ए भूमि के लिए अपनायी गई प्रणाली नीचे सारणीबद्ध की जाती है:

क्र.सं.	वर्ष	दर (रु. में)	डीपीटी मानकों के अनुसार वृद्धि (% में)	मूल्यांकन प्रति वर्ग मीटर (रु.)
1	2011-12	1,463.00	2.00	1,492.26
2	2012-13	1,492.26	2.00	1,522.11
3	2013-14	1,522.11	2.00	1,552.55
4	2014-15	1,552.55	2.00	1,583.60
5	2015-16	1,583.60	2.00	1,615.27
6	2016-17	1,615.27	2.00	1,647.58
7	2017-18	1,647.58	2.00	1,680.53
8	2018-19	1,680.53	2.00	1,714.14

- (v) पत्तन द्वारा पता लगाया गया अन्य कोई कारक:
पत्तन ने इस कारक के अंतर्गत वाडिनार भूमि का मूल्यांकन नहीं किया है।
- (vi) एलएसी ने 21 सितंबर, 2019 और 16 जनवरी, 2020 को हुई बैठकों में विस्तार से चर्चा करने के पश्चात्, चारों श्रेणियों के लिए सभी गुणकों के अंतर्गत निकाले गए उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य और 6% के आरक्षित मूल्य की संस्तुति की।
- (vii) डीपीटी ने पीजीएलएम 2015 के पैरा 13(क) में उल्लिखित पांच कारकों के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का ब्यौरा और एलएसी द्वारा संस्तुत दर को दर्शाते हुए एक विवरण प्रस्तुत किया है:
पांचों कारकों के अंतर्गत भूमि का बाजार मूल्य और एलएसी द्वारा संस्तुत भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य के विवरण की प्रति अनुलग्नक-1 के रूप में संलग्न है।

विस्तार से चर्चा और विचार विमर्श करने के पश्चात् एलएसी ने 16 जनवरी 2020 की अपनी बैठक में गुणकों में से उच्चतम को ओओटी, वाडिनार में भूमि की चारो श्रेणियों के बाजार मूल्य के रूप में संस्तुति दी।

- (viii) डीपीटी के न्यासी मंडल ने 29 जनवरी 2020 को हुई बैठक में ओओटी, वाडिनार भूमि के बाजार मूल्य के साथ-साथ वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में बाजार मूल्य के 6% पर आरक्षित मूल्य का अनुमोदन भी किया। डीपीटी का प्रस्ताव भूमि के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधनों में आरक्षित कीमत का अनुमोदन चाहता है। भू नीति दिशानिर्देश 2015 का खंड 13(ग) अनुबद्ध करता है कि पत्तन इस प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य जो पत्तन द्वारा प्रस्तावित भूमि के बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा, निर्धारित करने के लिए प्रस्ताव भेजेगा।

भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा केवल नवीनतम दरमानों को अनुमोदित करना अपेक्षित है न कि भूमि का बाजार मूल्य। ऐसी स्थिति में, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अनुसूची पट्टा किराये की होगी।

- (ix) 01 जनवरी, 2015, 01 जनवरी 2016, 01 जनवरी, 2017 और 01 जनवरी 2018 को डीपीटी द्वारा प्रस्तावित और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों को शासी करने वाली सभी सोपाधिकताएं एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा समय-समय पर जारी/जारी किये जाने वाले स्पष्टीकरण/परिपत्र के साथ पठित भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार होंगी:

क्र.सं.	श्रेणी	भूमि का प्रस्तावित बाजार मूल्य प्रति वर्ग मीटर				बाजार मूल्य के 6% पर प्रस्तावित पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष			
		01 जनवरी 2015	01 जनवरी 2016	01 जनवरी 2017	01 जनवरी 2018	01 जनवरी 2015	01 जनवरी 2016	01 जनवरी 2017	01 जनवरी 2018
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	श्रेणी ए	2086.56	2268.00	2449.44	2645.39	125.19	136.08	146.97	158.72
2	श्रेणी (सी1 एंड सी2)	1974.10	2013.58	2053.85	2094.93	118.45	120.81	123.23	125.70
3	श्रेणी ई	3389.67	3457.46	3526.61	3597.14	203.38	207.45	211.60	215.83
4	श्रेणी आरओडब्ल्यू	1794.13	1830.01	1866.61	1984.05	107.65	109.80	112.00	119.04

- (क) वर्ष 2018 के लिए दिया गया बाजार मूल्य वर्ष 2019 से 2022 तक अथवा आगे संशोधन होने तक प्रत्येक वर्ष 2% वृद्धि वहन करेगा, जैसा भू-नीति दिशानिर्देश में दिया गया है।

- (ख) जल क्षेत्र के लिए पट्टा किराया संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा।

जैसा ऊपर की सारणी से देखा जा सकता है कि, श्रेणी ए के लिए 31 दिसंबर, 2015, 31 दिसंबर, 2016, 31 दिसंबर 2017 के पट्टा किराये पर क्रमशः 01 जनवरी 2016, 01 जनवरी, 2017, 01 जनवरी 2018 को प्रतिशत वृद्धि लगभग 8% और 2018 से 2022 तक के बाद के वर्षों के लिए बोर्ड ने 2% वार्षिक वृद्धि का अनुमोदन किया है। अन्य तीनों श्रेणियों के लिए

अर्थात् श्रेणी सी1 और सी2, श्रेणी ई और श्रेणी-आरओडब्ल्यू, डीपीटी के बोर्ड ने वर्ष 2018 से वर्ष 2022 तक 2% वार्षिक वृद्धि का अनुमोदन किया है।

जहां तक श्रेणी ए के लिए @8% वार्षिक वृद्धि का संबंध है, डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि 8% की वार्षिक वृद्धि गुजरात सरकार के मूल्यांकन दर दिशानिर्देश के अनुसार है जो तुलनीय बिक्री पर 10 से 15% के बीच वृद्धि अथवा कमी करने की अनुमति देते हैं। उच्चतर तुलनीय दर वर्ष 2016 का भारत ओमान रिफाइनरी लिमिटेड (बीओआरएल) का विक्रय सौदा है। एलएसी और डीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा उक्त वर्षों के लिए श्रेणी -ए के पट्टा किराये में 2% से अधिक की वृद्धि करने का निर्णय बड़ा सोच समझ कर लिया गया निर्णय है। भू-प्रबंधन दिशानिर्देश 2015 का पैरा 13(ग) यह अनुबद्ध करता है कि पत्तन न्यासी मंडल वार्षिक वृद्धि की दर नियत करेगा जो 2% से कम नहीं होगी। इस प्रकार, दिशानिर्देश पत्तन न्यासी मंडल को 2% से अधिक वार्षिक वृद्धि करने की शिथिलता प्रदान करते हैं। चूंकि भूमि की उक्त सभी श्रेणियों के लिए भूमि का बाजार मूल्य और प्रस्तावित पट्टा किराया एलएसी की संस्तुति पर और डीपीटी के न्यासी मंडल के अनुमोदन पर आधारित है, यह प्राधिकरण पत्तन के प्रस्ताव को अनुमोदित करता है।

- (x) इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड (आईओसीएल), न्यारा एनर्जी लिमिटेड (एनईएल) और गांधीधाम चैम्बर्स ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्रीज (जीसीसीआई) ने यह मुद्दा उठाया कि वर्गीकरण/श्रेणीकरण भू-नीति दिशानिर्देश पर एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा जारी स्पष्टीकरण के अनुसार राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुसार नहीं है। प्रयोक्ता यह बताने में असफल रहे कि डीपीटी द्वारा किया गया भूमि का वर्गीकरण एनआईसी 2008 के अनुसार नहीं है। डीपीटी ने साफ तौर पर कहा है कि भू-प्रयोग योजना एनआईसी 2008 के अनुसार ही बनायी गई है और पत्तन भूमि के वर्गीकरण/श्रेणीकरण को रिपोर्ट की भू-प्रयोग योजना में कवर किया गया है। इसे डीपीटी की वेबसाइट में अपलोड किया गया है और उसे भूमि का मूल्यांकन करने से पूर्व हितधारकों को उनकी टिप्पणियों के लिए अप्रैल 2019 में भेजा गया था। भूमि का श्रेणीकरण एक अधिकृत मूल्यांकक द्वारा किया गया है, जो उस क्षेत्र में एक विशेषज्ञ है, और डीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है।

- (xi) डीपीटी के प्रस्ताव पर एनईएल की मुख्य आपत्ति निम्नलिखित आधार पर है:-

- (क) डीपीटी और सीईटीएल, वर्तमान में एनईएल के बीच हुए रियायत करार के अनुसार, एनईएल को वाडिनार भूमि के लिए 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर पर लाइसेंस शुल्क का भुगतान करना अपेक्षित है। 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर, कांडला भूमि की दर, कांडला भूमि की श्रेणी ई के लिए लागू पट्टा किराये पर आधारित बतायी गई है क्योंकि वाडिनार के लिए कोई पट्टा किराया निर्धारित नहीं था। डीपीटी द्वारा मौजूदा प्रस्ताव में वाडिनार भूमि की श्रेणी ई के लिए वर्ष 2015 के लिए प्रस्तावित दर 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है जो उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर पर आधारित है।

एनईएल ने यह तर्क दिया है कि रियायत करार में स्वीकृत लाइसेंस शुल्क की दर के आधार पर वाडिनार भूमि की श्रेणी ई के लिए पट्टा किराये का अनुमोदन करना गलत है क्योंकि यह उस समय कांडला भूमि की श्रेणी 'ई' के पट्टा किराये के लिए लागू थी।

वर्ष 2015 में, वाडिनार भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क प्रारंभ में लगाया गया था जब एनईएल ने परियोजना के लिए बोली लगायी थी। उस समय कोई मूल्य पता नहीं लगाया गया था। सुविचारित दर बोली से नहीं ली गई है। अतः बिक्री सौदे के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य को ई श्रेणी के लिए पट्टा किराया निकालने के लिए सुविचार में नहीं लिया जा सकता।

- (ख) कांडला पत्तन एक पूर्णतः विकसित पत्तन है और उसके अनेकों प्रयोक्ता भी हैं। जबकि, वाडिनार में कोई अवसंरचना विकास नहीं है अथवा कोई सुधार क्षेत्र भी उपलब्ध नहीं है, जैसा कि कांडला भूमि में है। अतः कांडला दर को वाडिनार भूमि पर लागू करना उचित नहीं है।
- (ग) ए स्थित परियोजना भूमि जल के पास है। श्रेणी ए का बाजार मूल्य और पट्टा किराया अवश्य ही अधिक होना चाहिए क्योंकि यह जल के करीब है। परंतु प्रस्ताव में, श्रेणी 'ई' भूमि का बाजार मूल्य, जिसे चारों ओर से जल से घिरा हुआ बताया गया है, श्रेणी 'क' से अधिक है।
- (घ) मूल्यांकन रिपोर्ट में श्रेणी 'ए' और श्रेणी 'ई' में भूमि के सूचकांकन के भिन्न प्रतिशत लागू करने के कारण नहीं बताये गए हैं। वाडिनार स्थित उच्चतम भू-मूल्य पर अतिरिक्त प्रतिशत लागू करने से दर में काफी वृद्धि हो गई है और तदनुसार वाडिनार भूमि पर अत्यधिक प्रभार प्रभारित हो रहे हैं और इस प्रकार न्यारा को प्रभावित कर रहा है।
- (ङ) एनईएल ने सरकारी अधिकृत मूल्यांकक से वाडिनार भूमि का स्वतंत्र मूल्यांकन कराया है और प्रस्तावित पट्टा किराया निकाला है जिसके अनुसार, श्रेणी ई के लिए पट्टा किराया 108.18 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निकलता है और अनुरोध किया है कि स्वतंत्र मूल्यांकक द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया सुविचार में लिया जाए।
- (च) वाडिनार भूमि की दरों का निर्णय लेने के लिए बीओआरएल की दरों को बेंचमार्क न समझा जाए।
- (xii) जहां तक (xi)(क), का संबंध है, डीपीटी ने औचित्य दिया है कि वाडिनार भूमि का मूल्यांकन भू-नीति दिशानिर्देश में निर्धारित पांच में से चार विधियों के अंतर्गत किया गया है और प्रत्येक श्रेणी के लिए सभी चारों विधियों में से भूमि के उच्चतम मूल्य को अपनाया गया है जो मूल्यांकक द्वारा अपनायी जाने वाली एक सामान्य प्रक्रिया है।

जहां तक श्रेणी 'ई' का संबंध है, भूमि के मूल्यांकन के लिए सुविचारित चार विधियों में से, उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर भू-नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13(क) में निर्धारित भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए निर्धारित 5 विधियों में से एक है। डीपीटी ने तर्क दिया है कि किसी पक्ष द्वारा निविदा-सह-बोली में एक बार 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर स्वीकार कर लिए जाने पर, वह उस भूमि विशेष की उच्चतम स्वीकृत दर बन जायेगी उसका संदर्भ चाहे कोई भी हो। एलपीजी के उक्त खंड के अनुसार, स्वीकृत दर, चाहे वह निविदा से हो अथवा बोली से, को मूल्यांकन प्रयोजन से सुविचार में लिया जा सकता है।

वर्तमान मामले में, डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि एनईएल ने 16 अप्रैल, 2015 को विधिवत् हस्ताक्षरित करार के माध्यम से उच्चतम दर को स्वीकार किया है। जब हमारे द्वारा डीपीटी को अनुरोध किया गया कि वाडिनार भूमि की श्रेणी 'ई' के मूल्यांकन की उसी दर को सुविचार में लेने का औचित्य बताये जो कि कांडला पत्तन से 250 कि.मी. से भी अधिक दूरी पर स्थित है, पत्तन ने ओओटी वाडिनार स्थित डीपीटी जल में एसपीएम तथा दो उत्पाद जेटियों सहित आरक्षित प्रयोग आधार पर मैरीन तरल टर्मिनल सुविधाएं विकसित करने के लिए डीपीटी और सीईटीएल के बीच हुए रियायत करार के अनुच्छेद 9.1(क) की ओर ध्यान आकर्षित कराया जिसमें यह अनुबद्ध है कि सुग्राही महापत्तन भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार डीपीटी के दरमान के अध्याय VI, श्रेणी ई के अनुसार जनवरी 2015 को 203.38 रु./वर्ग मीटर/ वर्ष के लाइसेंस शुल्क और जल क्षेत्र के लिए 101.69/वर्गमीटर/वर्ष के लाइसेंस शुल्क भूमि की उक्त

दर का 50% की दर से अदा करेगा। वाडिनार भूमि की श्रेणी 'ई' के लिए डीपीटी द्वारा प्रस्तावित अंतिम पट्टा किराया 4 विधियों के अंतर्गत भूमि के मूल्यांकन के पश्चात् उच्चतम पट्टा किराया है और भू प्रबंधन नीति, 2015 के चार कारकों में से उच्चतम कारक है। डीपीटी ने स्पष्ट रूप से यह बताया है कि श्रेणी ई के लिए इस प्रकार निकाली गयी उच्चतम दर सही है। इस प्रकार एलपीजी से कोई विचलन नहीं हुआ है।

एनईएल द्वारा निविदा स्तर और करार करते समय कोई आपत्ति नहीं की गई थी। एनईएल द्वारा आपत्ति तब उठायी गई जब डीपीटी ने इस प्राधिकरण के 13 नवंबर, 2014 के आदेश संख्या टीएएमपी/24/2014-केपीटी के द्वारा 1 जनवरी, 2014 से कांडला भूमि की ई-श्रेणी के लिए अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया 357.16 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष लागू किया।

यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि, डीपीटी और सीईटीएल (अब एनईएल) के बीच वाडिनार भूमि के लिए 16 अप्रैल, 2015 को हुआ करार इस प्राधिकरण द्वारा 25 मार्च 2011 के आदेश संख्या टीएएमपी/21/2010-केपीटी के द्वारा अनुमोदित 1 जनवरी 2009 से प्रभावी 180.30 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के तब के पट्टा किराये को श्रेणी ई भूमि के लिए लागू वृद्धि गुणक को लागू करने के पश्चात् डीपीटी ने अपनाया था। उसके पश्चात्, इस प्राधिकरण ने 13 नवंबर 2014 के आदेश संख्या टीएएमपी/24/2014-केपीटी द्वारा कांडला भूमि के लिए संशोधित पट्टा किराया अनुमोदित किया जो 1 जनवरी 2014 से प्रभावी था, जिसमें श्रेणी ई भूमि के लिए पट्टा किराया 357.16 रु. प्रति वर्ग मीटर अनुमोदित किया गया यानी वर्ष 2015 में 357.16 रु. प्रति वर्ग मीटर।

1 जनवरी 2015 से लागू कांडला भूमि की ई श्रेणी के 357.16 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के पट्टा किराये के प्रति, पत्तन ने अपने वर्तमान प्रस्ताव में ई श्रेणी की भूमि के लिए 203.38 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है जो 357.16/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के मौजूदा पट्टा किराये से कम है। पत्तन ने साफ तौर पर बताया है कि प्रस्तावित दर यथोचित है, इसलिए अनुमोदित करने का कष्ट करें।

जहां तक, एनईएल द्वारा उठाया गया यह मुद्दा कि वाडिनार भूमि के विकास के लिए डीपीटी ने किसी बोली का आयोजन नहीं किया था, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए एलपीजी दिशानिर्देशों के विकल्पों में से एक यह है कि समान सौदों के लिए पत्तन भूमि उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर है, स्वीकृत निविदा दर, चाहे निविदा हो या बोली, को मूल्यांकन प्रयोजन के लिए सुविचार में लिया जा सकता है। तदनुसार, पत्तन ने डीपीटी के साथ करार करते समय एनईएल द्वारा स्वीकृत दर को सुविचार में लिया है और इसलिए, एलपीजी से कोई विचलन नहीं हुआ है इसलिए ई श्रेणी के लिए निकाली गई दर सही है।

यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि पीजीएलएम 2015 का खंड 13(ग) भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण की प्रणाली बताता है। जैसा डीपीटी ने बताया है, पैरा 13(क)(iii) में भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए सुविचारित पांच गुणकों में से एक समान सौदों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर है और डीपीटी ने डीपीटी की वाडिनार भूमि की श्रेणी ई के लिए भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए सीईटीएल (अब एनईएल) की स्वीकृत निविदा को सुविचार में लिया है।

डीपीटी के प्रस्ताव से यह देखा जा सकता है कि डीपीटी ने एलपीजी 2015 के अनुपालन में वाडिनार भूमि के मूल्यांकन के लिए एक अधिकृत मूल्यांकक को नियुक्त किया। मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर एलएसी ने भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य संस्तुत किया जो एलपीजी 2015 के खंड 13(क) के अनुसार है। डीपीटी के न्यासी मंडल ने 29 जनवरी 2020 के संकल्प के

अनुसार ओओटी वाडिनार स्थित भूमि की विभिन्न श्रेणियों के उच्चतम बाजार मूल्य का अनुमोदन किया और प्रत्येक श्रेणी के भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर से वार्षिक पट्टा किराया का भी अनुमोदन किया और 2015 से 2018 तक के प्रत्येक वर्ष के लिए और तत्पश्चात् वर्ष 2022 तक 2% की वार्षिक वृद्धि का अनुमोदन किया। पत्तन ने स्पष्ट रूप से बताया है कि वाडिनार भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य निकालने के लिए सही विधि का प्रयोग किया गया है और वह भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार उचित है।

उक्त स्थिति को देखते हुए, और चूंकि डीपीटी का प्रस्ताव एलपीजी 2015 के अनुपालन में है, इस प्राधिकरण के पास श्रेणी ई के पट्टा किराये सहित, वाडिनार भूमि के पट्टा किराये में संशोधन, के डीपीटी के प्रस्ताव का अनुमोदन मना करने का कोई आधार नहीं है।

- (xiii) जहां तक ऊपर (xi) (ख) का संबंध है, डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि श्रेणी ई भूमि वर्तमान में उद्धार की गयी और एक विकसित भूमि है तथा आयात/निर्यात कार्यकलापों के लिए पहले से ही परिचालन में है और पहुंच योग्य है।
- (xiv) जहां तक ऊपर (xi) (ग) का संबंध है, विवाद डीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में भूमि के श्रेणी ए और ई के विवरण से हुआ है, जो इस प्रकार है:-

(क). श्रेणी ए – जलाग्र और तट से अर्थात् तट से आधा मील तक की भूमि यानी वाडिनार रोड ।

(ख). श्रेणी ई – गोदियों के भीतर भूमि (चारों ओर जलाग्र)।

पत्तन ने, मामले के संसाधन के दौरान स्पष्ट किया कि जहां तक श्रेणी 'क' का संबंध है, आधा मील की सीमा जवार जोन और अवसंरचना विकास के लिए भूमि के उपयोग को देखते हुए विनिर्दिष्ट की गई है और जहां तक श्रेणी ई का संबंध है, चारों ओर जल का होना मात्र सांकेतिक है, यह भूमि के श्रेणीकरण को विनिर्दिष्ट नहीं करता। यह श्रेणी ई के बारे में साफ राय देने के बारे में दिया गया है [यानी सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के भीतर भूमि] कि यह जल से धिरी हुई है।

श्रेणी ई भूमि वर्तमान में उद्धार की गयी है और एक विकसित भूमि है तथा आयात/निर्यात कार्यकलापों के लिए पहले से ही परिचालन में है और पहुंच योग्य है। दूसरी ओर श्रेणी का भूमि पहले से ही जल में डूबी हुई है इसलिए पत्तन संबंधी कार्यकलापों/उपयोग के लिए विकसित की जानी है, 25% से 30% तक अतिरिक्त 15% व्यय किया जाना है। ऐसी स्थिति में, 40% का अंतर है यानी श्रेणी ई की भूमि के मूल्य की तुलना में श्रेणी क की भूमि का मूल्य कम है, जो उचित है। डीपीटी का स्पष्टीकरण सुस्पष्ट है, अतः भरोसे योग्य है।

- (xv) जहां तक ऊपर (xi) (घ) का संबंध है, मूल्यांकन रिपोर्ट से यह देखा जा सकता है कि मूल्यांकक ने भूमि के बाजार मूल्य निकालने के लिए विभिन्न कारकों के लिए समंजन किया जिसके बारे में पहले के पैराओं में स्पष्ट किया जा चुका है इसलिए दोहराया नहीं जा रहा। मूल्यांकक की रिपोर्ट में भूमि के मूल्यांकन के लिए समंजन लागू करने के कारण स्पष्ट किये हैं। अतः एनईएल का तर्क कि मूल्यांकक की रिपोर्ट में भिन्न प्रतिशत को लागू करने के कारण स्पष्ट नहीं किये हैं, वास्तविक रूप से सही नहीं पाया गया।
- (xvi) जहां तक (xi) (ङ) का संबंध है, एनईएल का यह तर्क कि एक स्वतंत्र मूल्यांकक द्वारा किये गए भू-मूल्यांकन के आधार पर एनईएल द्वारा निकाले गए प्रस्तावित पट्टा किराये पर सुविचार किया जाये, यह बताया जाता है कि एनईएल द्वारा दिया गया सुझाव एलपीजी 2015 के खंड

13(ग) के अनुरूप नहीं है। खंड 13(ग) के अनुसार, पत्तन न्यास भूमि के नवीनतम दरमान निर्धारण के लिए पैरा 13(क) में दी गई रूपरेखा के अनुसार प्राधिकरण को अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा। प्राधिकरण हितधारकों के साथ विधिवत् परामर्शी प्रक्रिया का अनुपालन करने के पश्चात नवीनतम दरमानों को अधिसूचित करता है। पैरा 13(क) अनुबद्ध और विनिर्दिष्ट करता है कि पत्तन द्वारा अधिकृत मूल्यांकक की नियुक्ति की जानी होगी। इसलिए, किसी अन्य मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट पर सुविचार करने का प्रश्न ही नहीं उठता।

यह देखा जाता है कि डीपीटी ने सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक को नियुक्त किया है और वाडिनार स्थित भूमि के बाजार मूल्य निकालने के लिए एलपीजी 2015 में निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन किया है। एलएसी ने मूल्यांकन रिपोर्ट पर विचार-विमर्श किया और भूमि की प्रत्येक श्रेणी के अंतर्गत भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य की संस्तुति की। न्यासी मंडल ने बाजार मूल्य का और वर्ष 2015 से 2018 के वर्षों के लिए प्रत्येक वर्ष के लिए भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर से पट्टा किराये का और वर्ष 2019 से 2022 तक पट्टा किराये में 2% की वार्षिक वृद्धि का अनुमोदन किया। डीपीटी और इस प्राधिकरण ने एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा जारी एलपीजी 2015 का अनुपालन करने को बाध्य हैं।

- (xvii) जहां तक ऊपर (xi) (च) का संबंध है, एनईएल द्वारा उठाया गया यह मुद्दा कि वाडिनार भूमि की दर के परिकलन के लिए भारत ओमान रिफाइनरी लिमिटेड (बीओआरएल) की दरों को न लिया जाए, डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि बीओआरएल भूमि वाडिनार गांव में ही स्थित है और कि पत्तन द्वारा प्रस्तावित दर भी उसी गांव की ही है। बीओआरएल ने 3600/-रु. की दर से भूमि की खरीद की थी जिसका सबूत पंजीकृत दस्तावेज है और बिक्री की तुलना की विधियों में से यह भी एक विधि है।

अतः पत्तन ने इसे एलपीजी के खंड 13(क) (ii) के अनुसार "पत्तन के आस-पास" की भूमि को सुविचार में लेते हुए इसे आधार दर के रूप में लिया है। बीओआरएल ने टैंक फार्म की स्थापना के लिए भूमि को खरीदा है जो एक औद्योगिक कार्यकलाप है और कि वर्तमान प्रस्ताव में भी भूमि औद्योगिक प्रयोजन अर्थात् कूड तेल/उत्पाद के आयात/निर्यात के लिए ली जा रही है। पत्तन ने भारत ओमान के बिक्री सौदे को एक विधि के रूप में लिया है और भिन्न श्रेणियों की भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए उपयुक्त समंजन भी किये हैं। बीओआरएल के वास्तविक बिक्री सौदे पर सुविचार करने के लिए डीपीटी द्वारा अपनायी गई प्रक्रिया करने के लिए डीपीटी द्वारा अपनायी गई प्रक्रिया एलपीजी 2015 में निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण की एक विधि के रूप में लिया जाना सही पाया जाता है।

- (xviii) जहां तक वर्ष 2011 के गुजरात सरकार स्टाम्प ड्यूटी पर पत्तन द्वारा 9%, 10%, 6%, आदि जैसे बहुविध स्फीति गुणकों की प्रयोजनीयता और आधार के बारे में आईओसीएल और एनईएल की आपत्तियों का संबंध है, डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि आय कर विभाग द्वारा अधिसूचित लागत स्फीति सूचकांक लागू किया है और यह भूमि का वर्तमान मूल्य निकालने सहित सभी क्षेत्रों पर लागू है। पत्तन ने आगे और स्पष्ट किया है कि सभी वृद्धियां/घटौतियां सरकारी भूमियों के और सरकारी हित की भूमियों के मूल्यांकन के लिए गुजरात सरकार के सिद्धांतों और आयकर विभाग द्वारा जारी अचल संपत्तियों के मूल्यांकन संबंधी दिशानिर्देशों के अनुसार की गई हैं।

- (xix) आईओसीएल द्वारा पट्टा किराये में मांगी गई रियायत के संबंध में, जैसा डीपीटी ने ठीक ही कहा है, किसी कोर कार्यकलाप को रियायत, यदि कोई हो, पर सुविचार का मामला एलपीजी के खंड 11.2(ज) के अनुसार डीपीटी बोर्ड के अधिकार और निर्णय क्षेत्र में आता है। रियायत और उसकी प्रमात्रा देने के मुद्दे पर पत्तन न्यासी मंडल निर्णय ले सकता है वह भी लिखित में कारण दर्ज करने के पश्चात्।

- (xx) (क) पीजीएलएम 2015 का खंड 13(ग) पत्तन को पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करने की छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगी।

पत्तन ने एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरों में प्रति वर्ष 2% वृद्धि की जायेगी। चूंकि पट्टा किराये में 2% की वार्षिक वृद्धि बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुरूप पायी गई है, प्रस्तावित टिप्पणी, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, अनुमोदित की जाती है। 2% दर पर वार्षिक वृद्धि इस प्राधिकरण द्वारा इस आदेश में 31 दिसम्बर 2018 को अनुमोदित पट्टा किराया दरों पर 1 जनवरी 2019 से प्रभावी होगी।

- (ख) डीपीटी की कांडला भूमि और गांधीधाम भूमि सहित अन्य महापत्तन न्यासों की किराया अनुसूची में टिप्पणी बताती है कि पट्टा किरायों को शासी करने वाली सभी सोपाधिकताएं एमओपीएसडब्ल्यू समय-समय पर जारी/ जारी किये जाने वाले स्पष्टीकरण/परिपत्र के साथ पठित भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार होंगी। इस टिप्पणी को वाडिनार भूमि की पट्टा किराया अनुसूची में अंतर्विष्ट किया जाता है।

- (ग) प्रस्तावित टिप्पणी कि जल क्षेत्र के लिए पट्टा किराया संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा एलपीजी 2015 के अनुरूप है, अतः निर्धारित की जाती है।

- (घ) डीपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पण कि पट्टा किराया भूमि के बाजार मूल्य का 6% होगा, निर्धारित करने की जरूरत है क्योंकि प्रस्तावित पट्टा किराया अनुसूची में निर्धारित है।

- (xxi) (क) भू-नीति दिशानिर्देश 2015 का पैरा 13(ग), अन्य बातों के साथ-साथ अनुबद्ध करता है कि दरमान प्राधिकरण भूमि के नवीनतम दरमान परामर्शी प्रक्रिया के विधिवत् अनुपालन के पश्चात् और कि दरमान प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक पांच वर्ष में पुनर्निर्धारित किये जायेंगे।

जैसा पहले बताया गया है कि डीपीटी ने पत्तन की वाडिनार भूमि के पट्टा किराये के निर्धारण का प्रस्ताव पहली बार किया है। डीपीटी का प्रस्ताव 01 जनवरी 2015 से 31 दिसंबर 2018 तक के पूर्वव्यापी प्रभाव से भूमि के बाजार मूल्य तक भूमि के बाजार मूल्य के @ 6% पर वार्षिक पट्टा किराये तथा पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित 2019 से 31 दिसंबर 2022 तक 2% वार्षिक वृद्धि का अनुमोदन चाहा है।

आईओसीएल ने यह कहते हुए डीपीटी द्वारा पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन पर आपत्ति की है कि डीपीटी और इस प्राधिकरण के लिए 01 जनवरी 2015 से पूर्वव्यापी प्रभाव से पट्टा किराये निर्धारित करना उचित नहीं है, अतः डीपीटी के प्रस्ताव को स्वीकार नहीं किया जाये। आईओसीएल ने आगे और बताया है कि माननीय गुजरात उच्च न्यायालय ने विशेष सिविल आवेदन संख्या 2014 का 13409 और अन्य अनुषंगी मामलों में, प्राधिकरण के 2011 के आदेश की दी गई चुनौती के संदर्भ में, यह निर्णय दिया है कि ऐसा पूर्वव्यापी निर्धारण अनुज्ञेय नहीं है।

इस संबंध में, डीपीटी ने यह दोहराया है कि मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार करने का मुख्य आशयित प्रयोजन 2018 से 5 वर्ष की अवधि के लिए किराया निर्धारित करने का है और तदनुसार पत्तन ने जुलाई 2018 में सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक की नियुक्ति की। लेकिन, मैसर्स सीईटीएल के विवाद का समाधान करने के उद्देश्य से, भारत

सरकार के अतिरिक्त महान्यायवादी की राय के अनुसार, डीपीटी ने 2018 से 2022 की अवधि के अतिरिक्त वर्ष 2015, 2016 और 2017 के किराये का प्रस्ताव किया है। डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि वर्ष 2015 के पूर्ववर्ती प्रभाव से दर लागू करने का प्रस्ताव डीपीटी और संबंधित पक्ष के बीच निष्पादित हुए करार के अनुसार वहीं लागू होगा जहां ग्राह्य होगा।

डीपीटी से यह पूछे जाने पर कि वाडिनार भूमियों की किराया अनुसूची 5 वर्ष के प्रशुल्क चक्र (01.01.2015 से 31.12.2019) के लिए क्यों न निर्धारित की जाये और 2015 को वाडिनार भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर 6% का पट्टा किराया निर्धारित किया जाये तथा 01.01.2016 से आरंभ 01.01.2019 तक के 4 वर्षों के लिए 2% वार्षिक वृद्धि क्यों न लागू की जाए। डीपीटी ने दोहराया है कि मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार करने का मुख्य आशयित प्रयोजन 2018 से 5 वर्ष की अवधि के लिए किराया निर्धारित करने का है और तदनुसार पत्तन ने जुलाई 2018 में सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक की नियुक्ति की।

इसी बीच, मैसर्स सीईटीएल अब एनईएल द्वारा वाडिनार में एक अतिरिक्त एसपीएम और दो उत्पाद जेटियों के विकास की परियोजना के पट्टा किराये के लागू होने का मुद्दा उठ गया। विवाद को समाप्त करने की दृष्टि से और डीपीटी द्वारा भारत सरकार के अतिरिक्त महान्यायवादी से ली गई सलाह के अनुसार, पत्तन ने 2018 से 2022 के पांच वर्षों के लिए पट्टा किराये का अनुमोदन चाहते समय वर्ष 2015, 2016 और 2017 के लिए पट्टा किराये का अनुमोदन भी चाहा।

इसलिए, डीपीटी ने एक अपवादिक मामले के रूप में 2015 से 2017 की अवधि के लिए पट्टा किराये और वर्ष 2018 से 5 वर्ष के लिए, यानी 2022 तक, 2% वृद्धि के साथ पट्टा किराये का अनुमोदन करने का अनुरोध किया है।

महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 समय-समय पर दरों के निर्धारण की मांग करती है। 2015 से 2017 और वर्ष 2018 से 2022 के लिए वाडिनार भूमि के पट्टा किराया निर्धारण के डीपीटी के निवेदन को देखते हुए, यह प्राधिकरण डीपीटी के न्यासी मंडल के अनुमोदन के आधार पर डीपीटी के प्रस्ताव का अनुमोदन करता है।

संयोगवश, वीपीटी के मामले में, जहां उन्होंने पहली बार पट्टा किराये का अनुमोदन चाहा था, इस प्राधिकरण ने 29 नवंबर, 2010 के आदेश संख्या टीएएमपी/37/2009-वीपीटी के द्वारा 1998-2003 और 2003-2008 के पंचाब्द के लिए, पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित, पहली बार वीपीटी भूमियों के पट्टा किराये अनुमोदित किये थे।

(ख) इस प्राधिकरण द्वारा 01 जनवरी 2015 के पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदन वाडिनार भूमि के वार्षिक पट्टा किराये मौजूदा पट्टाधारकों/लाइसेंस धारकों के मामले में लागू होंगे और उत्तरजीवी पट्टा करारों में स्वीकृत दरों के आवधिक संशोधनों के अधीन होंगे और नवीकरण/आबंटन के मामले में ही, यदि कोई पट्टा करार अभी तक नहीं किया गया है, उनमें पट्टा अवधि के दौरान पट्टा किरायों के संशोधन का सुस्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है।

(xxii) भू-नीति दिशानिर्देश 2015 का पैरा 13(ग), अन्य बातों के साथ-साथ अनुबद्ध करता है कि दरमान प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक 5 वर्ष में पुनः निर्धारित किये जाएं। डीपीटी ने 2018 से 2022 के पांच वर्षों के लिए पट्टा किराये का अनुमोदन चाहते समय वर्ष 2015, 2016 और 2017 के

लिए पट्टा किराये का प्रस्ताव के कारण पहले ही स्पष्ट कर दिये हैं जिन्हें पत्तन द्वारा बताये गए कारणों के लिए अनुमोदित किया जाता है।

अतः डीपीटी की वाडिनार भूमि के पट्टा किराये दो अनुसूचियों में निर्धारित है यानी (क) वर्ष 2015 से 2017 के लिए पट्टा किराया और (ख) वर्ष 2018 से पट्टा किराया यानी 1.1.2018 से 31.12.2018, 1.1.2019 से 31.12.2022 तक 2% वार्षिक वृद्धि के साथ पट्टा किराया, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, अतः एक टिप्पण निर्धारित किया जाता है कि दूसरी अनुसूची में अनुमोदित पट्टा किराया, जो 1.1.2018 से प्रभावी है, पांच वर्ष के लिए वैध होगा यानी 31.12.2022 तक।

10.1 परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण डीपीटी की ओओटी वाडिनार भूमि के पट्टा किराया अनुसूचियों को उनकी सोपाधिकताओं के साथ संलग्न **अनुलग्नक-II** के अनुसार, अनुमोदित करता है।

10.2. पट्टा किराया, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, 01 जनवरी 2015 से प्रभावी होगा और 31 दिसंबर 2022 तक, प्रभावी रहेगा।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./22/ 2021-22]

अनुलग्नक-I

चार गुणकों के अंतर्गत निकाले गए बाज़ार मूल्य का तुलनात्मक विवरण

[प्रति वर्ग मीटर]

क्रम संख्या	गुणकों का विवरण	वर्ष	(ए) जलाशय क्षेत्र भूमि और तट से आधा किलोमीटर तक यानी वाडियार मार्ग।	(सी1 और सी2) – मुख्य मार्ग से संलग्न भूमि डीपीटी की /आईओसीएल) और अन्य (रिहायशी कालोनी टप्लों	(ई) गोदियों के भीतर भूमि (चारों ओर जलाशय)	(आरओडब्ल्यू) मार्गाधिकार: पाईप लाईन बिछी जोन
1.	क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडिरॉकन- यदि इसी प्रकार के वर्गीकरणकार्यकलापों के लिए / उपलब्ध है।	2015	1719.47	1225.83	1791.11	1573.70
		2016	1787.17	1274.09	1861.63	1635.65
		2017	1841.32	1312.70	1918.04	1685.22
		2018	1895.48	1351.30	1974.46	1734.78
2.	पत्तन के आस पास के क्षेत्र में पिछ-3 वर्षों में पंजीकृत लेनदेन की - पत्तन के) तम दरविक उच्चवास्त पास के बारे में निर्णय संबंधित -आस स बोर्ड द्वारा लिया न न्यापत्त स और उस पर पत्तन न्या (जायेगा। बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ।	2015	2086.56	1217.16	2173.50	1564.92
		2016	2268.00	1323.00	2362.50	1701.00
		2017	2449.44	1428.84	2551.50	1837.08
		2018	2645.39	1543.14	2755.62	1984.05
3.	इसी प्रकार के लेनदेनों के लिए पत्तन - कृत निविदातम स्वीभूमि की उच्च नीलामी दर-सह, जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के आधार पर अद्यतन किया जायेगा।	2015	-	-	3389.67	-
		2016	-	-	3457.46	-
		2017	-	-	3526.61	-
		2018	-	-	3597.14	-
4.	पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर (मैसर्ज केठक्कर .एम. एंड एसोशिएट)।	2015	1615.27	1974.10	1435.31	1794.13
		2016	1647.58	2013.58	1464.01	1830.01
		2017	1680.53	2053.85	1493.29	1866.61
		2018	1714.14	2094.93	1523.16	1903.95
5.	अन्य कोई संगत कारक, जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो।	शून्य				

2015 से 2018 मूल्यांकक द्वारा वाडिनार भूमि की निकाली गई उच्चतम बाज़ार दर निम्नवत है

विवरण (दरें प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष हैं)	(ए) जलाशय क्षेत्र भूमि और तट से आधा किलोमीटर तक यानी वाडियार मार्ग।	(सी1 और सी2) – मुख्य मार्ग से संलग्न भूमि रिहायशी की डीपीटी/आईओसीएल) यअन् और (कालोनीप्लॉट	(ई) गोदियों के भीतर भूमि (चारों ओर जलाशय)	(आरओडब्ल्यू) मार्गाधिकार: पाईप लाइन बिछी जोन
2015	2086.56	1974.10	3389.67	1794.13
2016	2268.00	2013.58	3457.46	1830.01
2017	2449.44	2053.85	3526.61	1866.61
2018	2645.39	2094.93	3597.14	1984.05
खंड 13(ख) के अनुसार उच्चतम दर का 6% वार्षिक पट्टा निराया				
2015	125.19	118.45	203.38	107.65
2016	136.08	120.81	207.45	109.80
2017	146.97	123.23	211.60	112.00
2018	158.72	125.70	215.83	119.04

अनुलक्षक -II**ऑफ शोर तेल टर्मिनल-(ओओटी) वाडिनार भूमि की पट्टा किराया अनुसूची****क. वर्ष 2015, 2016 और 2017 के लिये पट्टा किराया अनुसूची**

क्रम संख्या	विवरण	01.01.2015 को पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (₹ में)	01.01.2016 को पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (₹ में)	01.01.2017 को पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (₹ में)
1	श्रेणी – ए	125.19	136.08	146.97
2	श्रेणी सी1 और सी2	118.45	120.81	123.23
3	श्रेणी ई	203.38	207.45	211.60
4	श्रेणी आरओडब्ल्यू	107.65	109.80	112.00

ख. वर्ष 2018 के लिये पट्टा किराया अनुसूची

क्रम संख्या	विवरण	01.01.2018 को पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (₹ में)
1	श्रेणी – ए	158.72
2	श्रेणी सी1 और सी2	125.70
3	श्रेणी ई	215.83
4	श्रेणी आरओडब्ल्यू	119.04

टिप्पण:

- अनुसूची क में निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया वर्ष 2015, 2016 और 2017 के लिये है।
- अनुसूची ख में निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया 1 जनवरी 2018 से लागू है और नीचे टिप्पण (iii) में निर्धारित वार्षिक वृद्धि के अधीन 31 दिसम्बर, 2022 तक लागू रहेगा।
- अनुसूची ख में निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया 31 दिसम्बर, 2022 तक या भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देशों में दिये गए अनुसार और आगे संशोधन किये जाने तक प्रति वर्ष 2% वृद्धि वहन करेंगे। पहली वार्षिक वृद्धि 01 जनवरी 2019 को होगी।
- जल क्षेत्र का पट्टा किराया संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा।
- पट्टा किरायों को शासी करने वाली अन्य सोपाधिकताएं पत्तन, पोत परिवहन और जलमार्ग मंत्रालय द्वारा समय-समय पर जारी/जारी किये जाने वाले स्पष्टीकरण/परिपत्र के साथ पठित भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार होंगी।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 22nd March, 2021

No. TAMP/53/2020-DPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal from the Deendayal Port Trust for fixation of lease rent of Vadinar Land applicable for the period from 01 January 2015 to 31 December 2022 as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No. TAMP/53/2020-DPT****Deendayal Port Trust**

- - -

Applicant**QUORUM**

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 16th day of March 2021)

This case relates to the proposal received from the Deendayal Port Trust (DPT) for fixation of lease rent of Vadinar Land applicable for the period from 01 January 2015 to 31 December 2022.

2. This is the first proposal from the port for fixation of lease rent for port land at Offshore Oil Terminal (OOT), Vadinar.

3. The Ministry of Ports Shipping and Waterways (MOPSW) the then MOS vide its letter dated 17 July 2015 issued Amended Land Policy Guidelines of 2014. Subsequently, MOS vide its letter dated 29 April 2019, issued Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 to ease the implementation of the Policy Guidelines dated 17 July 2015 [hereinafter termed as Policy Guidelines for Land Management 2015 (PGLM 2015)]. Subsequently, the MOPSW has issued clarification circular No.2 of 2019-20 dated 05 November 2019 and Clarification No.1 of 2020 dated 27 October 2020 to the Chairmen of all the Major Port Trusts.

4. Following the provisions of PGLM-2015, the DPT, vide its emails dated 27 October 2020 and 02 November 2020 has filed its proposal and made the submissions as summarized below:

- (i) The DPT proposal is for fixation of Lease rent rates of Vadinar land (Category A, C1 & C2, E and Right of Way – ROW) applicable for the period from 01 January 2015 to 31 December 2022.
- (ii) At OOT, Vadinar, except Crude Oil, no other cargo is being handled and except existing terminals and SPMs of M/s. Indian Oil Corporation Limited (IOCL) and M/s. Nayara, no other new projects have been developed due to many limitations i.e. limitation of back up land, mangroves restrictions from forest department as this area has been declared as National Marine Sanctuary, etc. Therefore, preparation of land use plan or valuation of land has not been done since the inception of Offshore Oil Terminal (OOT), Vadinar and after implementation of LPG, 2014.
- (iii) During the year 2015-16, DPT entered into an agreement with M/s. Coviva Energy Terminals Ltd. (CETL) [erstwhile Vadinar Liquid Terminals Ltd. (VLTL)] for development of additional marine liquid terminal facilities of 1 SBM and 2 Product jetties. As per the agreement, VLTL made payment of license fee for the 1st year at the rates as per agreement. Rate considered in the agreement was of 'E' category of Kandla land rates as no separate rates were available for OOT Vadinar land. Thereafter, M/s. CETL (erstwhile VLTL) objected for the Kandla rate being too high compared to Vadinar as it is in remote location and there is no demand for land.
- (iv) The matter was referred to Additional Solicitor General of India (ASG) for taking legal opinion in the matter. The ASG, in his legal opinion dated 17 August 2018, has opined that in view of the MPT Act, 1963 more particularly Section 49(1) & (3), a separate SOR for Vadinar land need to be approved and notified by the TAMP.

- (v) Accordingly, the proposal to fix the land lease rates of Vadinar land from the year 2015 to 2018 i.e. from the year of signing of Concession Agreement with M/s.VLTL has been processed.
- (vi) The total area of land available with OOT Department, Deendayal Port Trust, Vadinar is 271.04 acres.
- (vii) The department has engaged M/s.KM Thacker & Associates, Government approved valuer for carrying out of “Categorization of Vadinar Land in line with Kandla Land” and “Valuation of Land”.
- (viii) In the report, the valuer has divided the land into four categories and value of the land has been fixed location wise such as:
- (a) Category A – Land having water front & upto half mile from the shore i.e. Vadinar Road.
- (b) Category C1 & C2 – Plot abutting on main road (for residential colony of IOCL/DPT) and other plots.
- (c) Category E – Land within the docks (water front all sides).
- (d) Category ROW (Right of Way) - zone conveyance of pipeline, cables etc.
- (ix) The highest market rate arrived by considering the factors mentioned in para 13 of Policy Guidelines of Land Management by Major Ports 2015 (updated with clarifications issued upto 31.03.2019) is as under:

Description	[Rates per Sq.mtr per annum]			
	2015	2016	2017	2018
Category A	2086.56	2268.00	2449.44	2645.39
Category C1 & C2	1974.10	2013.58	2053.85	2094.93
Category E	3389.67	3457.61	3526.61	3597.14
Category ROW	1794.13	1830.01	1866.61	1984.05

- (a) The highest market rate mentioned for the year 2018 would bear 2% escalation every year upto 2022 or till further revision as provided in the Land Policy Guidelines.
- (b) The Lease rent for Water area would be 50% of License Fee of abutting land.
- (c) The annual lease rent would be 6% of the latest market value as per provision at Sr. no.13(b) of Land Policy Guidelines.
- (x) (a) Land Allotment Committee (LAC), in its meeting held on 21 September 2019, recommended the categorization of land and the highest market rate submitted by valuer [as given in point (viii) and (ix) above].
- (b) The minutes of the LAC dated 21 September 2019 further recommended the following:
- (i) The highest market rate mentioned for the year 2018 would bear 2% escalation every year upto 2022 or till further revision as provided in the Land Policy Guidelines.
- (ii) The Lease rent for Water area would be 50% of License Fee of abutting land.
- (iii) The annual lease rent would be 6% of the latest market value as per provision at Sr. no. 13(b) of Land Policy Guidelines.
- (xi) (a) The Board of Trustees of the port of Kandla in its meeting held on 06 December 2019 has observed that no SOR has been fixed for Vadinar so far and the rate for Kandla land will not apply for Vadinar land and opined that proposal needs some scientific analysis by taking the rates of Valuer, last transaction and Jantri rate before finalizing the value of the land. The Trustees, therefore, advised to re-examine the matter and place the proposal before the Board with full and proper justification.
- (b) In view of above, the Board of Trustees in the said meeting dated 06 December 2019 deferred the item for re-examination on the ground that one transaction [i.e. rate of Concession agreement with M/s.CETL] should not be taken as a base rate but it should be on location and situation basis.

(xii) In continuation to the direction of the Board of Trustees of DPT in its meeting dated 06 December 2019, the LAC again met on 16 January 2020. The Minutes of the said subsequent LAC meeting dated 16 January 2020 records that the Offshore Oil Terminal (OOT) department of DPT has submitted the following points to the LAC:

- (a) There is no vacant land available for future allotment and also the water front area under “Category E” and “Category A” are in very high eco-sensitive zone of National Marine Sanctuary. Hence, it would be very difficult to get clearance from Statutory Authority for any Development Works.
- (b) The land under Category C1 & C2 is inside the port residential colony, hence the same cannot be utilized for port related activities. Also, land under category RoW is meant only for Right of Way Zone, Conveyance of Pipelines, Cables etc. The latest market value proposed for RoW is highest rate amongst the rates of Valuer, last transaction and Jantri Rates.
- (c) Also as per the opinion of ASG, even if the rates notified by TAMP are lower than the agreed rate under concession agreement, DPT has to charge rate as per the concession agreement only.

Further, in case the SOR fixed by TAMP is higher than the rate agreed to between the parties by way of concession agreement, the SOR fixed by TAMP will have to be adopted.

- (d) The purpose of considering other than highest rate is to see any probable bidder participates for Land/ Water Front allotment. Since no land is available for further allotment, there is no reason for acceptance of rates, other than as proposed.
 - (e) Therefore, the latest market value for Vadinar Land has been arrived by taking into account the highest factors mentioned in Para 13(a) of Policy guidelines for Land Management 2015.
- (xiii) Based on the justification submitted by the Department, the Land Allotment Committee in its meeting held on 16 January 2020 has recommended the following:

(a) Categorisation of Land as per Land Use Plan:

- (i). (A): Land having water front & upto half mile from the shore i.e. Vadinar Road
- (ii). (C1 & C2): Plot abutting on main road [for residential colony of IOCL/DPT] and other plots.
- (iii). (E): Land within the docks [Water front all sides]
- (iv). (Row) Right of Way: Zone conveyance of pipelines, cables etc.

(b). Highest market rate for the years from 2015 to 2018:

Description	(Rate per Sq.mtr per annum)			
	2015	2016	2017	2018
Category A	2086.56	2268.00	2449.44	2645.39
Category C1 & C2	1974.10	2013.58	2053.85	2094.93
Category E	3389.67	3457.46	3526.61	3597.14
Category ROW	1794.13	1830.01	1866.61	1984.05

- (c) The annual lease rent would be 6% of the latest market value as per provision at Sr. No.13(b) of Land Policy Guidelines.
- (d) The highest market rate mentioned for the year 2018 would bear 2% escalation every year upto 2022 or till further revision as provided in the Land Policy Guidelines.
- (e) The lease rent for water area would be 50% of license fee of abutting land.

- (xiv) Accordingly, Board of Trustees of the Port of Kandla vide Board Resolution No.107 dated 29 January 2020 approved the categorisation of land as per land use plan and the highest market value for different categories of land at OOT, Vadinar as under:

(a) Categorisation of Land as per Land Use Plan:

- (i). (A): Land having water front & upto half mile from the shore i.e. Vadinar Road
- (ii). (C1 & C2): Plot abutting on main road [for residential colony of IOCL/DPT] and other plots.
- (iii). (E): Land within the docks [Water front all sides]
- (iv). (Row) Zone conveyance of pipelines, cables etc.
Right of Way:

(b) Highest market rate for the years from 2015 to 2018:

(Rate per Sq.mtr per annum)				
Description	2015	2016	2017	2018
Category A	2086.56	2268.00	2449.44	2645.39
Category C1 & C2	1974.10	2013.58	2053.85	2094.93
Category E	3389.67	3457.46	3526.61	3597.14
Category ROW	1794.13	1830.01	1866.61	1984.05

- (c) The annual lease rent would be 6% of the latest market value as per provision at Sr. No.13(b) of Land Policy Guidelines.
- (d) The highest market rate mentioned for the year 2018 would bear 2% escalation every year upto 2022 or till further revision as provided in the Land Policy Guidelines.
- (e) The lease rent for water area would be 50% of license fee of abutting land.
- (xv) Accordingly, lease rent rates @ 6% of the market value of different categories of land as per para 13(b) of PGLM, 2015 is proposed as under:

(Rate per Sq.mtr per annum)				
Description	2015	2016	2017	2018
Category A	125.19	136.08	146.97	158.72
Category C1 & C2	118.45	120.81	123.23	125.70
Category E	203.38	207.45	211.60	215.83
Category ROW	107.65	109.80	112.00	119.04

- (xvi) The DPT has requested to consider and approve the proposed lease rent of Vadinar Land (Category A, Category C1 & C2, Category E and Category ROW) applicable for the period from 01.01.2015 to 31.12.2022 as required under Section 49 of the Major Ports Trusts Act, 1963, so as to implement the rate from 01.01.2015.

5.1. The DPT has filed the current proposal alongwith copy of extract of report of legal opinion sought by DPT from ASG, Valuation Report, Minutes of LAC meeting, Board Resolution and the proposed SOR for fixation of lease rent for its Vadinar land following PGLM 2015.

5.2. The port has proposed year wise lease rent for the period from 01 January 2015 to 2018 and has proposed 2% annual escalation charge over the rate proposed for the year 2018 till 31 December 2022.

6. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the DPT proposal received vide email dated 02 November 2020 along with all the enclosures including Valuation Report was circulated vide our letter dated 11 November 2020 to the users/ user organisations forwarded by DPT vide its email dated 06 November 2020 seeking their comments. A copy of each of the comments received from the users/ user organisations were forwarded to the DPT as feedback information. The DPT vide its email dated 17 February 2021 has furnished its comments.

7. A joint hearing in this case was held on 18 December 2020 through Video Conferencing. The DPT made a power point presentation and has also furnished a copy of the presentation vide its email dated 18 December 2020. The DPT and the concerned users/ user organizations have made their submissions at the joint hearing.

8.1. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the DPT was requested vide our letter dated 13 January 2021 to furnish information/ clarifications on a few points by 20 January 2021. This was followed up by reminder dated 29 January 2021 to DPT. The DPT has furnished its reply on additional information/ clarification vide its email dated 20 February 2021. A summary of additional information/ clarification sought by us and reply furnished by the DPT thereon is tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarification sought by us	Reply furnished by the DPT
I.	General	
1.	<p>(a). As per clause 13 (c) of the Land Policy Guidelines, 2014 as amended in July 2015, the Schedule of Rent is to be fixed once in every 5 years by TAMP. Accordingly, TAMP has been fixing Schedule of Rent once in 5 years for all Major Port Trusts (except Mumbai Port Trust) including Deendayal Port Trust (Schedule of Rent for Kandla Lands, Kandla Salt Land and Gandhidham Township of DPT) once in 5 years. This implies that the tariff cycle for Schedule of Rent is 5 years. However, the DPT proposal dated 27 October 2020 seeks approval for lease rent for a period of 8 years (01.01.2015 to 31.12.2022). Explain the reason for seeking approval for Lease Rent for 8 years in deviation to Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines 2014.</p> <p>(b) Also, clarify why the Schedule of Rent should not be fixed for a tariff cycle of 5 years (01.01.2015 to 31.12.2019) for Vadinar Land. For the subsequent period, DPT may consider to file a separate proposal.</p>	<p>The main intended purpose of preparing Valuation Report is for fixing the rent for the period of 5 years w.e.f. 2018, accordingly Port appointed Govt. approved Valuer in July, 2018.</p> <p>In the meantime, the issue of applicability of lease rent for the project "Development of additional one SPM and two Product Jetty at Vadinar" by M/s. Coviva Energy Terminal Ltd. (M/s CETL - erstwhile known as M/s. VLTL) arose. The Concession agreement between DPT and M/s CETL was executed for the said project on 16th April 2015. In order to resolve the dispute of M/s CETL, as per the opinion Additional Solicitor General to GOI, the rent for the years 2015, 2016 and 2017 has been proposed additionally in the subject proposal.</p> <p>Therefore, it is requested to approve the rent for the period from 2015 to 2017 as an exceptional case and from the year 2018 with escalation of 2% for 5 years i.e. upto 2022.</p>
2.	The DPT has stated in its proposal in reference that at OOT Vadinar except Crude Oil no other cargo is being handled and no other projects were developed due to many limitations. It also does not appear from the proposal in reference that DPT is going to develop any projects at OOT Vadinar in future. The DPT needs only Schedule of lease rent for Category-E. Therefore, explain the reason for proposing lease rent for commercial (Category-A) industrial (ROW) and C1 & C2 (Residential) categories of land.	<p>Other than the project of SPM and Product Jetties, following are the cases, where DPT needs lease rent:</p> <p>(i) Port has allotted land to M/s IOCL for construction of residential colony in Port land in the Category C₁ & C₂. The lease has expired and in order to renew the lease, the Port has proposed to fix the rent under Category C₁ & C₂. Also, Port has vacant land of approximately 50,000 sq. mtr., under the same category, in order to commercially utilize as per the directions of MOS, the Port has proposed to fix the rent.</p> <p>(ii) M/s.IOCL and M/s.Nayara Energy Ltd., has laid crude/ water pipelines along the Port road upto jetty area in the Port land. Also, Port allotted 9000 sq. mtr. of land (RoW) for laying of crude pipelines in year 2018 at provisional rent subject to approval by TAMP. Therefore, Port has proposed to fix the rent under – Category ROW.</p> <p>(iii) Port has proposed for development of Ship repair/ Dry Docking facility at Vadinar on PPP mode, for which Port has already appointed consultant for obtaining environmental/ statutory clearances and work is under progress at present. For development of the same, Port requires to allot land for construction of terminal workshop/ warehouses etc., in Category - E and Category – A. Also, a study is being conducted in consultation with GMB for commencing Ro Ro facility at Vadinar as per</p>

		<p>the direction of MOS. It also require land stacking and development of infrastructure, if any. Therefore, Port has proposed to fix the rent under – Category A & E.</p> <p>As explained above, based on the utilization of land at present and considering the future development and also location of the land the categorization has been done as given in the proposal:</p>
3.	The DPT to confirm that the categorization of Vadinar Land into 4 Categories is as per Land use plan attached to the Valuation Report dated 15.09.2019.	The classification/ categorization of the Port Land as per the National Industrial Classification [NIC] 2008 is concerned, it is to state that the land use plan has been prepared is in line with the above said guidelines.
4.	It may be clarified whether categorization of Vadinar Land has been done as per National Industrial Classification, 2008.	<p>It is pertinent to mention here that the Land Use Plan was uploaded into DPT website and forwarded to Stake Holders vide this office letter no. OOT/ C-PS/Land/4020/120 dated 03/04/2020 for comments before carrying out the valuation of land.</p> <p>The DPT has attached a copy of classification of land.</p> <p>As explained at sl. no. 2 above, based on the utilization land at present and considering the future development and also location of the land the categorization has been done as below:</p>
5.	The basis for determining Category-A and Category-E as “Commercial type of land” & Right of Way (ROW) Zone as “industrial type of land” may be explained.	Category-A and Category-E has been determined as Commercial type of land as the activities permissible in this lands are warehousing, cargo storages, import/export etc. which falls in commercial activities. Right of Way (ROW) Zone has been determined as “industrial type of land” as it is used for transportation of liquids which are used in refineries & refineries falls under industrial activities. Item of fluid mechanical & it is industrial activity.
II.	Determination of Market Value of Vadinar Lands	
1.	<u>Year wise Market Value</u>	
	<p>Clause 13 of the Land Policy Guidelines, 2014 as amended in July 2015 does not require a Major Port Trust to determine Market Value for each of the year in a tariff cycle of 5 years. All the Major Port Trusts including DPT (for its Kandla Lands, Salt Lands and Gandhidham Township) determine Market Value for year 1 (Y1) and apply appropriate annual escalation over the base lease rent of Y1 for application of escalated lease rent to the subsequent years from Y2 to Y4 in tariff cycle of 5 years. Therefore, the reason for deviating the approach so far followed by DPT and determination of Market Value of Vadinar Land for each of 4 years (2015, 2016, 2017 and 2018) instead of determination of market value for 2015 (Y1) and proposing annual escalation of 2% over the lease rent of Y1 for application of escalated rent to the subsequent years Y2, Y3 and Y4 (2016, 2017 and 2018) may be clarified.</p>	<p>The main intended purpose of preparing Valuation Report is for fixing the rent for the period of 5 years w.e.f. 2018, accordingly Port appointed Govt. approved Valuer in July, 2018.</p> <p>In the meantime, the issue of applicability of lease rent for the project "Development of additional one SPM and two Product Jetty at Vadinar" by M/s.Coviva Energy Terminal Ltd. (M/s.CETL - erstwhile known as M/s. VLTL) arise. The Concession agreement between DPT and M/s.CETL executed for the said project on 16th April 2015. In order to resolve the dispute of M/s.CETL, as per the opinion Additional Solicitor General to GOI, the rent for the years 2015, 2016 and 2017 has been proposed additionally in the subject proposal.</p> <p>Therefore, it is requested to approve the rent for the period from 2015 to 2017 as an exceptional case and from the year 2018 with escalation of 2% for 5 years i.e. upto 2022.</p>
2.	<u>Derivation of Market Value as of the year 2015-16 instead of determination as of the year 2015-16.</u>	
	(a). The proposal of DPT to fix the lease rent for Vadinar Land is from the year 2015-16 onwards. However, for determination of market value for Vadinar lands for Category-A, Category-C1 & C2 and Category-ROW, the market value for the year 2015-16	The valuation report has been prepared based on the actual transaction in the nearby vicinity of Vadinar Village. However, due to non-availability of fresh transaction and the place being in remote place 2% annual escalation as per PGLM-2015 has been

	<p>has been derived by applying 2% annual escalation over the market value as of the year 2011-12. The DPT is requested to confirm that the market value derived for the year 2015-16 taking market value of 2011-12 as the base, reflects the market values as of the year 2015-16.</p> <p>(b) Furnish the reason for not determining the fresh market value as of the year 2015-16.</p>	<p>applied over the market value as of the year 2011-12. The rates derived for 2015-16 taking reference of 2011-12 are comparable.</p>
3.	<p>The valuer appointed by the DPT for valuation of Vadinar land has worked out the market value of Vadinar land for each of the categories viz., 'A', 'C1&C2', 'E' and 'ROW' for each of the year 2015-16, 2016-17, 2017-18 and 2018-19 under four different methodologies viz., (i). State Government Ready Reckoner (ii). As per Sale Comparison (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate in port land and (iv). Rate arrived by the valuer. The LAC has recommended the highest market value arrived at by the valuer for each of the category and the DPT Board has also approved the said market value and the lease rent @ 6% of market value for the above categories. With reference to the valuation of land by DPT, the following information/ clarification is sought:</p>	<p>(a). Annual escalation @ 8% is adopted as per Govt. of Gujarat G.R. valuation department which is read as under:-</p> <p>The main basis for evaluation is to calculate comparable sales within a radius of one to one and a half kilometres around the "land in question" to make this sales comparable for the general situation, before reducing or increasing according to the following factors, each sale in developed areas should be doubled 15 percent, the other one and half times to 10% per Annum.</p> <p>But, however lower increment of only @ 8% P.A. is adopted.</p> <p>Since highest sale comparison transaction of BOPL is of the year 2016, for arriving at fair value from 2011 reduction factor @ 8% per year is applied for reverse calculation.</p>
	<p>Method-2 As per Sale Comparison:</p> <p>As regards Category A, the valuation of land recommended is reportedly based on the highest rate received as per Sale comparison/ transaction. The valuer appointed by the DPT has considered the market value of land for category 'A' based on the land allotted to Bharat Oman Refinery Ltd. @ ₹3600 per sq. mtr. in the year 2016. For the year 2015, the reduction @ 8% is seen to be applied on 2016 rate and for the period from 2017-18 till 2018-19 the market value of land is arrived after applying 8% increment, as per indexation rate of Revenue Department of Gandhinagar, over the previous year market value of land for category 'A'. Thus, for Category 'A' the DPT has applied 8% cost indexation on market value of land for the year 2015 onwards till 2018 and consequential 8% annual escalation in lease rent on the lease rent for the year 2015 till the year 2018.</p> <p>The DPT Board vide resolution dated 29 January 2020 has approved the market value for category 'A' as worked out by the valuer and recommended by the LAC for the period from 2015 till 2018 and has also approved the annual lease rent for the said period @ 6% of the market value in compliance to provision at Sr.no.13(b) of Land Policy Guidelines. Further, the DPT Board has approved 2% escalation every year on 2018 rates upto the year 2022 or till further revision as provided in the PGLM 2015.</p> <p>In this context and in view of above, the DPT is requested to confirm that the lease rent from the year 2015 onwards till the year 2018 would bear 8% annual escalation factor and for the 5th year i.e.2019 lease rent would bear 2% escalation factor on the applicable lease rent for the year 2018. If so, the DPT is requested to incorporate the note on applicable annual indexation in the lease rent in its proposed SOR for Vadinar land</p>	<p>(b). Also as per income tax guidelines 18% to 24% p.a. is recommended which is read as under: -</p> <p>Time-gap: Generally the price of land increases with passage of time. To ascertain the price rise more accurately, sale instances of the dates prior to and after the date of valuation should be selected and should be brought at par with property under valuation by applying all other factors of adjustment except for time gap. The difference in rate so arrived divided by the time gap will give the rate of price increase around the valuation date. Addition of this price rise to the rate of past sale will give the land rate on valuation date. If no such sale instances are available then the price rise should be considered 18 to 24% p.a. Earlier trend may also be seen.</p> <p>(c). As per the Indexation rate of revenue department of Gandhinagar, increment upto 10% on market value of land can be applied. Port valuer has applied 8% and arrived the rate for the factor under clause no. 13 (iv) of PGLM-2015 i.e. "rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port".</p> <p>The detailed note on applicable indexation in the lease rent proposed in SOR for Vadinar Land is submitted as separate Appendix.</p> <p>Proposed Scale of Rate is also attached at Annexure-I.</p>

	for the years 2016 to 2019 and furnish copy of the same.	
4.	<u>Determination of Market Value for Category-E land [Land within Docks (Water front all sides)]</u>	
	In the calculation of basic rates for commercial area for land within docks, the valuer has considered a rate of ₹203.38 for the year 2015-16 and applied 2% annual escalation for subsequent years upto the year 2018-19. The rate of ₹203.38 is stated to be the rate considered for land allotment as of January-2015 to the VLTL at OOT Vadinar. In this regard, Annexure-17 of the valuation report may be referred. In this context, the DPT is requested to clarify the following:	The Concession agreement between DPT and M/s. CETL for “Development of marine liquid terminal facilities consisting of SPM & Two Product Jetties in DPT waters at OOT, Vadinar, on captive use basis”. The relevant Article 9.1 (A) of the Concession Agreement is reproduced below: 9.1 (A) License Fee: (a) <i>The Concessionaire shall, as consideration for the use, in its capacity as a bare licensee of the Project Site and the equipment comprised in the Port's Assets, made available in accordance with Article 2.4, pay to the Concessioning Authority the sum of Rs.10.08 Crores [Rupees Ten Crores and Eight Lakhs Only] [Rs.6.56 Crores (Rupees Six Crores and Fifty Six Lakhs) as License fee for Land Area of 322743 sq.m. at Rs.203.38/m²/annum as of January 2015 as per Chapter VI, Category E of Scale of Rates of KPT + Rs.3.52 Crores [Rupees Three Crores and Fifty Two lakhs] as License Fee for Water Area 346099 sq.m. at Rs.101.69/m²/annum of January 2015 as 50% of the aforesaid rate for land area as per Chapter VI, Category E of Scale of Rates of KPT] [the “License Fee”] subject to yearly escalation as per the Land Policy Guidelines for Major Port, 2014. Such amount shall be paid by the Concessionaire annually in advance. The amount for the License Fee for land and water front shall be calculated as per the prevailing Scale of Rates from time to time. The Concessionaire shall pay such License Fee in advance every year till the end of license period as per Schedule of Rates prevailing from time to time and first of such payments to be made upon entering into the Concession Agreement. The Concessionaire shall also pay the differential amount of the license fee due to the revision of the Scale of Rates from the effective date of revision of scale of rates, if any.</i>
	(i). The basis for the rate of ₹203.38 per sq. mtr./ per annum and the source wherefrom it is considered.	
	(ii). The valuation for this land within Docks is reported to have been done under Method-3 (Highest accepted Tender-Cum-Auction rate in port lands). The DPT is requested to confirm / clarify the following:	
	(a). Whether the Market Value derived for the year 2015-16 based on the lease rent of ₹203.38 per sq. mtr. / per annum is highest accepted Tender-Cum-Auction rate. If so, please clarify whether, Tender-Cum-Auction was conducted for Kandla Land.	
	(b). Confirm the lease rent of ₹203.38 per sq. mtr / per annum adopted by DPT is a market discovery rate by Tender-Cum-Auction for Kandla Land. If so, consideration of the same rate for valuation of Category-E of Vadinar Land which is at different location of a distance more than 250 kms from Kandla Port may be justified.	
	(c). Please clarify, whether, the rate of ₹203.38 per sq. mtr. / per annum considered for Category-E of Vadinar Land is for similar transactions at Kandla.	
	(d). When Annexure - 17 of the valuation report for valuation of land within docks and the proposal dated 27 October 2020 are read together, the valuer has considered the land allotment rate of ₹203.38 per sq. mtr./ per annum for valuation under highest accepted Tender-Cum-Auction rate. This rate of ₹203.38 per sq. mtr./ per annum is not only the rate at which land was allotted to VLTL in January, 2015 as per Annexure – 17; but, also was the rate considered in an Agreement entered with VLTL applicable for E-Category of Kandla Land. The valuer has not considered any of the Kandla Land rates for valuation of Category-A land, Category-C1 and C2 land and Category-ROW of Vadinar Lands. The reason for considering Kandla rate only for E-Category of Vadinar Land under Method-3 may be clarified.	Thus, the highest agreed rate of ₹203.38/m ² /annum of concession agreement executed for Vadinar Land has been considered in the Valuation Report for Category-E. For remaining Category of lands, there is no agreed/ tender-cum-auction rate available for Vadinar land. Therefore, rate under method-3 for other categories is not considered.
III.	<u>Determination of Schedule of Rent (SOR) for Vadinar Lands:</u>	
1.	For determination of Schedule of Rent (SOR), clause 13 (b) of the Land Policy Guidelines, 2014 as amended in July 2015 stipulates minimum 6% of market value to arrive at the lease rent and the lease rent so arrived will bear an annual escalation of minimum 2% as stipulated in clause 13 (C). The Major Port Trusts including DPT used to determine market value of land	The DPT has reiterated its response given on Sr. No.I 1(a) above and hence not reiterated.

	for Year 1 (Y1) and propose lease rent at 6% of market value of land for Y1 and annual escalation of 2% over the lease rent of Y1 for application of lease rent for subsequent 4 years beginning from Y2 to Y5. The DPT had also followed this methodology for proposing lease rent for Kandla Lands, Salt Lands and Gandhidham Township in the past. In this context, in the proposal dated 27 October 2020, DPT has determined market value for 4 categories of Vadinar lands for each of the 4 years from 2015 to 2018 and proposed lease rent at 6% of the market value of each of the year. The methodology followed by DPT of determination of market value for each of the 4 years and proposing lease rent at 6% of the market value of each of the 4 years is not found to be in line with the mechanism of determination of Schedule of Rent prescribed in the Land Policy Guidelines, 2014 and uniformly followed by all the Major Port Trusts including DPT. Therefore, DPT is requested to review the methodology followed by it in determination of SOR.	
2.	It may be clarified why the Schedule of Rent for Vadinar Lands should not be fixed for a tariff cycle of 5 years (01.01.2015 to 31.12.2019) for Vadinar Lands at 6% of the base Market Value as of 2015 with annual escalation at 2% for the subsequent 4 years beginning from 01.01.2016 to 01.01.2019.	

8.2. While furnishing comments on the clarification sought by us, the DPT vide its email dated 20 February 2021 has also submitted the following points for fixation of rent for the period 2015, 2016 & 2017 as a special case:

- (i) Agreement executed between Kandla Port Trust (Deendayal Port Trust) and M/s.Essar Oil Ltd. [name changed to M/s.Vadinar Oil Terminal Limited and subsequently to M/s.Nayara Energy Limited] on 8 August 1997 for development of one SPM and two Product Jetty at Vadinar” with License Fee (LF) applicable at Kandla rate and till date the License Fee is being remitted by the party.
- (ii) Further, as per request of M/s.Nayara Energy Limited concession agreement was executed between Deendayal Port Trust and M/s.Vadinar Liquid Terminal Limited [name changed to M/s.Coviva Energy Terminal Limited] for development of additional one SPM and two Product Jetty at Vadinar.
- (iii) While signing the agreement between DPT and M/s. CETL, the Kandla land rate as per SOR 2011, was considered. The relevant Article 9.1(A) of the Concession Agreement is reproduced below:

9.1 (A) License Fee:

- (a) *The Concessionaire shall, as consideration for the use, in its capacity as a bare licensee of the Project Site and the equipment comprised in the Port's Assets, made available in accordance with Article 2.4, pay to the Concessioneing Authority the sum of Rs.10.08 Crores [Rupees Ten Crores and Eight Lakhs Only] [Rs.6.56 Crores (Rupees Six Crores and Fifty Six Lakhs) as License fee for Land Area of 322743 sq.m. at Rs.203.38/m²/annum as of January 2015 as per Chapter VI, Category E of Scale of Rates of KPT + Rs.3.52 Crores [Rupees Three Crores and Fifty Two lakhs] as License Fee for Water Area 346099 sq.m. at Rs.101.69/m²/annum of January 2015 as 50% of the aforesaid rate for land area as per Chapter VI, Category E of Scale of Rates of KPT] [the "License Fee"] subject to yearly escalation as per the Land Policy Guidelines for Major Port, 2014. Such amount shall be paid by the Concessionaire annually in advance. The amount for the License Fee for land and water front shall be calculated as per the prevailing Scale of Rates from time to time. The Concessionaire shall pay such License Fee in advance every year till the end of license period as per Schedule of Rates prevailing from time to time and first of such payments to be made upon entering into the Concession Agreement. The Concessionaire shall also pay the differential amount of the*

license fee due to the revision of the Scale of Rates from the effective date of revision of scale of rates, if any.

- (iv) Accordingly, M/s.CETL released advance payment of License Fee (LP) in the year 2015.
- (v) As per the provisions of signed CA, Article 9.1 (A) i.e. *“The concessionaire shall also pay the differential amount of the license fee due to the revision of the scale of Rates from the effective date of revision of Scale of rates, if any”*. DPT also issued demand to M/s. CETL dated 11/01/2016 for payment of differential amount of LF due to revision of LF rate [₹357.16/m²/annum by adding 2% escalation on Rs.350.16/m²/annum revised w.e.f.01/01/2014].
- (vi) However, M/s.CETL submitted their representation dated 27/01/2016 and 18/04/2016 and have shown their disagreement towards the said revision of LF rate by stating main reason that the said LF rates are of Kandla Land and also with reclamation & infrastructure, whereas earlier rate is on as is where is basis.
- (vii). The ASG in opinion given dated 17/08/2018 has stated that, in the CA entered into between the Concessioning Authority and the concessionaire on 16/04/2015, the term “Scale of rates” has been defined to mean “the scale of rates along with the statement of conditions with respect thereto framed from time to time and notified by TAMP or such other competent authority under the provisions of MPT Act, as applicable”.

The Agreement thus envisaged fixing of the scale of rates by TAMP or any other competent authority under the Major Port Trust Act, 1963.

Further, the ASG has also mentioned that DPT applied SOR of Kandla Land for the Vadinar Land. This exercise could have been entered into if both the lands were identical in nature, with no distinction what so ever. In the said opinion, the ASG has also stated that [Para 39 & 40] as under:

“Querist [DPT] must approach TAMP and get the SOR fixed. Thereafter once the same is done, if the rate as agreed to in the Agreement stands higher than the rates fixed by TAMP then in this scenario of the matter, the DPT can in its discretion as provided under section 49 (3) of the MPT Act, 1963 always choose to levy the higher SoR than what was fixed by the TAMP.

However, in case the SoR fixed by TAMP is higher the rate agreed to between the parties by way of the Concession Agreement, the SoR fixed by TAMP will have to be adopted”.

- (viii) In view of above, DPT requests TAMP to approve the rent proposed for the year 2015, 2016 and 2017, in order to resolve the issue as per the opinion of ASG as an exceptional case and from the year 2018 with escalation of 2% for 5 years i.e. upto 2022.

9. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

10. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The Deendayal Port Trust (DPT) has filed for the first time the proposal for fixation of lease rent for port land at Offshore Oil Terminal (OOT), Vadinar for the period from 01 January 2015 to 2018 and has proposed 2% annual escalation charge over the rent proposed for the year 2018 till 31 December 2022.
- (ii) According to DPT, except existing terminals and SPMs of M/s.Indian Oil Corporation Ltd. (IOCL) and M/s.Nayara, no other new projects have been developed at OOT Vadinar due to limitation of back up land, mangroves restrictions from forest department in view of declaration of OOT area as National Marine Sanctuary, etc. and hence preparation of land use plan or valuation of land was not done by the DPT since the inception of OOT, Vadinar and after implementation of Land Policy Guidelines of 2014.

The DPT has stated that the Port appointed Govt. approved Valuer in July, 2018 with the intended purpose of preparing Valuation Report to fix the lease rent for Vadinar land for the period of 5 years

w.e.f. 2018. However, in the mean time dispute arose between the DPT and M/s.Coviva Energy Terminals Ltd. (CETL) and now M/s.Nayara Energy Limited (NEL) as regards the license fee levied by the DPT for the project awarded to NEL for Development of additional one SPM and two Product Jetties at Vadinar under Concession Agreement signed between the DPT and M/s.Coviva Energy Terminals Ltd. (CETL) i.e. now NEL in the year 2015-16. The matter of dispute between the DPT and NEL arose since there was no approved lease rent for Vadinar land. NEL contended that the DPT cannot charge the license fee mentioned in Agreement unless it is approved by TAMP. That being so, to resolve the dispute between them and based on the legal opinion obtained by the DPT from ASG who opined to have a separate SOR for Vadinar land approved and notified by the TAMP, the DPT has filed the current proposal for fixation of lease rent for Vadinar Land from 01 January 2015 to 2018 and thereafter 2% annual escalation over the rent proposed for the year 2018 till 31 December 2022.

- (iii) The current proposal of DPT is for fixation of Lease rent for the following four categories of land at Offshore Oil Terminal (OOT), Vadinar as per the recommendations by the Land Allotment Committee constituted by DPT Board and approved by the Board of Trustees of DPT based on report of the approved valuer.

- | | |
|---------------------|--|
| (A): | Land having water front & upto half mile from the shore i.e. Vadinar Road |
| (C1 & C2): | Plot abutting on main road [for residential colony of IOCL/DPT] and other plots. |
| (E): | Land within the docks [Water front all sides] |
| (Row) Right of Way: | Zone conveyance of pipelines, cables etc. |

Categorisation of land completely falls under the domain of the concerned Port. Hence, this Authority goes with the proposal of the Port seeking approval of lease rent for four categories proposed by the port since it is approved by the Board of Trustees of the DPT.

- (iv) (a) Clause 13 of the Policy Guidelines for Land Management 2015 lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b) The DPT has constituted the LAC under the Chairmanship of Dy. Conservator & other members viz., Chief Engineer, FA&CAO, COM(OOT) & Traffic Manager(I/c).
- (c) The DPT has engaged M/s.K. M. Thacker & Associates, a Government approved land valuer for assessing the market value of the port land at OOT, Vadinar as per Clause 13(a)(iv) of PGLM 2015 including categorization of Vadinar land to M/s.K M Thacker & Associates.

The LAC after going through the recommendations of the approved valuer and after considering the methodology prescribed under Clause 13(a) (i) to (v) of PGLM 2015 has recommended the market value and reserve price of the Vadinar Land for the period from 01 January 2015 to 31 December 2022. Further, the proposal for fixing market value of land and reserve price in terms of annual lease rent for Vadinar land for the said period has also been approved by the Board of Trustees of DPT in its Board meeting held on 29 January 2020 based on the recommendation of the LAC.

Thus, the proposal filed by the DPT which is supported with the copy of the Valuation Report of the approved valuer approved by the LAC constituted by the port recommending the market value of land and Reserve Price in terms of annual lease rent and which also has the approval of the DPT Board is found to be in compliance with the provisions of PGLM 2015 for fixation of scale of rates of port land and, therefore, considered for disposing of this case.

It is relevant here to mention that Clause 13(c) of Policy Guidelines for Land Management of 2015(PGLM 2015) stipulates that the SOR will be revised every five years. However, the DPT has proposed fixation of lease rent for the period from 01 January 2015 to 31

December 2022. The DPT has furnished detailed justification for fixation of lease rent for Vadinar land for the period from 01 January 2015 to 31 December 2022 which is explained in subsequent paras.

- (v) (a) Para 13 (a) of the PGLM 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors prescribed therein. As per the said para, the LAC may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), updated with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port. Clause 13(a) of PGLM 2015 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.
- (b) The valuation report of the approved valuer states that the valuation team visited the sites several times in order to come up with reliable value which required group study, time and market surveys, data collection and data analysis to assess the market value of land to arrive at market value of Vadinar land based on five factors prescribed in the Land Policy Guidelines.
- (c) The DPT proposal dated 27 October 2020 shows that the LAC has considered the market value of land assessed by the approved valuer under the four out of five methods prescribed in the Land Policy Guidelines 2015 in respect of each categories of land.

Category-A and Category-E has been determined as Commercial type of land on the ground that the activities permissible in this lands are warehousing, cargo storages, import/export etc. which falls in commercial activities.

Category C1 and C2, is the plot abutting the main road for residential colony of IOCL / DPT and other plots which is determined based on residential type of land.

Right of Way (ROW) Zone has been determined as "industrial type of land" on the ground that it is used for transportation of liquids which are used in refineries & refineries fall under industrial activities.

The valuation of Vadinar land for all the four categories viz., Category-A (Commercial), Category-C1&C2 (Residential), Category-E (Commercial) and Category-ROW (Industrial) recommended by the Valuer and considered by the LAC under the first four methods prescribed in the Land Policy Guidelines is briefly explained hereunder:

- (i) State Government ready reckoner rate for similar classification / activities:
Under the first option, the valuer has followed the following approach:
 - (a) Considered the State Government ready reckoner rate (i.e. Jantri rate) for each of the three types viz., Residential, Commercial and Industrial land for the year 2011-12 as the base.
 - (b) Applied multiplication factor as per Cost Inflation Index notified by Income Tax Department on the 2011-12 valuation and assessed the value of land from 2011-12 to 2018-19.
 - (c) Further, on such indexed land valuation, following Adjustments are done by the valuer as per the report:
For Category-A, the valuer has applied 20% increment factor on the ground that this category of land is nearby Vadinar dock and hence it fetches higher rate.

For Category-E, the valuer has applied 25% increment factor on the indexed rate citing the reason that Category-E is within Vadinar Dock and hence fetches higher rate @ 25%.

For Categories C1&C2 and ROW, the valuer, citing that the land is opposite to / nearby Vadinar village, stated that no factor of adjustment is applicable. An example is tabulated below for ease of understanding:

Valuation of Land for Category 'A' as per highest stamp duty value of land at Vadinar (commercial rate) of Government of Gujarat.

Sr. No.	Year	Rate (₹)	Multiplication factor as per cost inflation index	Valuation per Sq. meter after applying cost inflation index	Valuation after increment factor of 20%
1	2011-12	1038.00	1.00	1038.00	1245.60
2	2012-13	1038.00	1.09	1128.26	1353.91
3	2013-14	1128.26	1.10	1241.09	1489.30
4	2014-15	1241.09	1.09	1353.91	1624.70
5	2015-16	1353.91	1.06	1432.89	1719.47
6	2016-17	1432.89	1.04	1489.30	1787.17
7	2017-18	1489.30	1.03	1534.43	1841.32
8	2018-19	1534.43	1.03	1579.57	1895.48

- (ii) Highest rate of actual transactions registered in last 3 years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate:

Under this option, the valuer has calculated the basic rate for commercial area as per the highest actual sale transaction rate received for the commercial land allotted to Bharat Oman Refinery Ltd. (BORL) @ ₹3600 per sqm in the year 2016. This is arrived by the DPT as per the actual sale transaction to Bharat Oman in Vadinar at price of ₹1,45,68,682/- for an area of 4047 sqmt. So the per sq.mt. rate is $1,45,68,682 / 4047 = 3599.87$ say ₹3600/- per sq. mt.

To arrive at the basic land rate for Commercial area for the year 2015, the valuer has taken the actual transaction rate of ₹3600 per sqm in the year 2016 as the base and applied reduction factor @ 8% per annum (reverse calculation) for the year 2011-12 to 2015-16 and 8% increment for the years 2017-18 and 2018-19. And then, further reduced it by 30% for size factor. The port has clarified that since land area of Vadinar is very large in size compared to land allotted to BORL, 30% reduction factor is applied as per Govt. of Gujarat valuation guideline dated 23/09/2002 to arrive at the justified valuation. Thus, the rate for the year 2015 is arrived at ₹2318.40 per sq mtr after applying 8% reduction on ₹3600/- and on resultant valuation another 30% reduction factor as explained above. Thus, the basic rate for Commercial type of land as of 2015 under this method is worked out at ₹2318.40.

For Residential land, the valuer has applied further 30% reduction factor on the Commercial land rate and for Industrial land, the valuer has applied 10% reduction factor citing that the Commercial rate is higher than industrial rate.

To explain with the same example, for the year 2015 for Residential land, the rate is worked out at ₹1622.88($2318.40 - 0.30 \times 2318.40$) and for Industrial land, the value of land for the year 2015, is arrived at 2086.50($2318.40 - 0.10 \times 2318.40$).

For the year 2017 and 2018, the valuer has applied 8% annual incremental factor on the rate as of 2016 and 2017 respectively as explained earlier.

Further, for land under Category-A and Category-E 20% and 25% incremental factor is applied as done under the first method and further adjustment is done to convert the freehold land rate to leasehold land rate under this method, by applying 25% reduction factor.

The above methodology is followed to arrive at the final value of land for each category for each of the years from 2015 to 2018.

An example is tabulated below for ease of understanding.

Valuation for category 'A'

Valuation of Land as per highest rate of actual transactions registered in last 3 years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation.

Sr. no.	Year	Rate (₹)	Percentage increment as per Revenue Department of Gandhi Nagar	Valuation per Sq. meter (in ₹)	Valuation per Sq. meter after reduction of size factor at 30% (in ₹)	Valuation after increment factor of 20%	Valuation after converting from freehold land rate to leasehold land rate after adjustment factor of 25%
1	2011-12	2579.01	-8.00	2372.69	1660.89	1993.06	1494.79
2	2012-13	2803.28	-8.00	2579.01	1805.31	2166.37	1624.77
3	2013-14	3047.04	-8.00	2803.28	1962.29	2354.75	1766.06
4	2014-15	3312.00	-8.00	3047.04	2132.93	2559.51	1919.63
5	2015-16	3600.00	-8.00	3312.00	2318.40	2782.08	2086.56
6	2016-17 (Year of allotment)	3600.00	0.00	3600.00	2520.00	3024.00	2268.00
7	2017-18 Assuming	3600.00	+8.00	3888.00	2721.60	3265.92	2449.44
8	2018-19	3888.00	+8.00	4199.04	2939.33	3527.19	2645.40

(iii) Highest accepted tender cum auction rate of port land:

Under this option, the LAC has considered the land allotment rate of ₹ 203.38 per sqmt as of January 2015 done to M/s Vadinar Liquid Terminals Ltd.(VLTL) to develop two product jetties and one SPM at OOT, Vadinar. The market rate of commercial land for the year 2015 is arrived at 3389.67/ per sq mtrs by reverse calculation (i.e. $203.38 \times 100/6$). From the years 2016 till 2018, the valuer has applied 2% annual escalation over the market value/ lease rent. This is as per one of the methods arrived for the valuation of land under Category E.

The methodology adopted is tabulated below:

Sr. no.	Year	Rate of Auction (Lease rent) (INR)	Increment as per DPT norms (in %)	Lease rent per sqmt p/a (INR)	Gross valuation of open land (INR)
		A	B	C	(Cx100/6)
1	2015-16	203.38	0.00	203.38	3,389.67
2	2016-17	203.38	2.00	207.45	3,457.46
3	2017-18	207.45	2.00	211.60	3,526.61
4	2018-19	211.60	2.00	215.83	3,597.14

(iv) Rate arrived at by Approved valuer:

Under this option, the valuer has arrived at the market rate considering the market rate derived for valuation of land for undeveloped land on as and where basis done in the year 2012 by M/s. K.M.Thacker & Associates for Categories C1&C2, ROW, A & E at Vadinar as the base and for the subsequent years till the year 2018, the valuer has applied 2% annual escalation as per DPT norms.

The methodology adopted is tabulated below for Category A land:

Sr. no.	Year	Rate (INR)	Increment as per DPT norms (in %)	Valuation per sqmt (INR)
1	2011-12	1,463.00	2.00	1,492.26
2	2012-13	1,492.26	2.00	1,522.11
3	2013-14	1,522.11	2.00	1,552.55
4	2014-15	1,552.55	2.00	1,583.60
5	2015-16	1,583.60	2.00	1,615.27
6	2016-17	1,615.27	2.00	1,647.58
7	2017-18	1,647.58	2.00	1,680.53
8	2018-19	1,680.53	2.00	1,714.14

- (v) Any other factor identified by the port:
The port has not considered valuation of Vadinar land under this factor.

- (vi) The LAC, after detailed discussion in its meeting held on 21 September 2019 and 16 January 2020 has recommended the market value of land and reserve price at 6% of the market value of land based on the highest market value assessed under all the factors for the four categories as proposed by the approved valuer.
- (vii) The DPT has furnished a statement showing details of market value of land as per five factors mentioned at Para 13 (a) of the PGLM-2015 and the rate recommended by the LAC.

A copy of statement of market value of land under the five factors and highest market value of land recommended by the LAC is attached as **Annex-I**.

After detailed discussions and deliberations, the LAC in its meeting dated 16 January 2020 has recommended the highest of the factors as the market value of land for four categories in OOT, Vadinar.

- (viii) The Board of Trustees of the DPT has approved the market value of OOT, Vadinar land as well as the reserve price in terms of annual lease rent applying 6% on the market value of land in its meeting dated 29 January 2020. The proposal of the DPT seeks approval of the market value of land and the reserve price in terms of annual lease rent. Clause 13 (c) of the Land Policy Guidelines 2015 stipulates that the port shall file a proposal to this Authority for fixation of reserve price in terms of annual lease rent at the rate not less than 6% of the market value of land proposed by the port.

The proposal of the DPT is based on the recommendation of the LAC and is approved by the Board of Trustees of the DPT and thus complies with the provision of the Policy Guidelines for Land Management, 2015. That being so and in terms of Clause 13 (c) of the Land Policy Guidelines 2015, this Authority is inclined to approve the annual lease rent as proposed by the DPT for four categories of land at OOT, Vadinar.

As per the Land Policy Guidelines of 2015, this Authority is only required to approve the latest SOR and not the market value of land. That being so, the Schedule approved by this Authority shall be of lease rent.

- (ix) The market value of land and the reserve price in terms of annual lease rent as on 01 January 2015, 01 January 2016, 01 January 2017 and 01 January 2018 as proposed by the DPT and the proposed lease rent approved by this Authority is tabulated below:

SR. No	Category	Proposed Market value of land Per sq metre				Proposed lease rent @6% of Market value Per sq meter per annum			
		01 January 2015	01 January 2016	01 January 2017	01 January 2018	01 January 2015	01 January 2016	01 January 2017	01 January 2018
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Category A	2086.56	2268.00	2449.44	2645.39	125.19	136.08	146.97	158.72
2	Category C1 & C2)	1974.10	2013.58	2053.85	2094.93	118.45	120.81	123.23	125.70

SR. No	Category	Proposed Market value of land Per sq metre				Proposed lease rent @6% of Market value Per sq meter per annum			
		01 January 2015	01 January 2016	01 January 2017	01 January 2018	01 January 2015	01 January 2016	01 January 2017	01 January 2018
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	Category E	3389.67	3457.46	3526.61	3597.14	203.38	207.45	211.60	215.83
4	Category ROW	1794.13	1830.01	1866.61	1984.05	107.65	109.80	112.00	119.04

- (a) The highest market rate mentioned for the year 2018 would bear 2% escalation every year from the year 2019 upto 2022 or till further revision as provided in the Land Policy Guidelines.
- (b) The lease rent for water area would be 50% of License fee of abutting land.

As can be seen from the above table, the percentage increase in lease rent for Category-A as on 01 January 2016, 01 January 2017 and 01 January 2018 over the lease rent as on 31 December 2015, 31 December 2016, 31 December 2017 respectively is around 8% and for subsequent years i.e. from 2018 till 2022 the Board has approved 2% annual escalation. For the other three categories viz., Category-C1&C2, Category-E and Category-ROW the DPT Board has approved 2% annual escalation from the year 2016 onwards till the year 2022.

As regards the annual escalation @ 8% for category-A is concerned, the DPT has clarified that the annual escalation @ 8% is adopted as per Government of Gujarat Guideline Rate of valuation department which allows the increase or decrease in the range of 10 to 15% to calculate comparable sales. The highest sale comparison transaction of Bharat Oman Refinery Limited (BORL) is of the year 2016. It is the conscious decision taken by the LAC and the Board of Trustees of DPT to propose the increase in lease rent higher than 2% for Category-A for the said years. Para 13(c) of Policy Guidelines for Land Management 2015 stipulates that the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%. Thus, the guidelines give flexibility to the Port Trust Board to fix the rate of annual escalation higher than 2%. Since the market value of land and proposed lease rent for all the above categories of the land is based on the recommendation of the LAC and approved by the Board of Trustees of DPT, this Authority approves the proposal of the port.

- (x) The Indian Oil Corporation Limited(IOCL), Nayara Energy Limited(NEL) and Gandhidham Chamber of Commerce and Industry(GCCI) have pointed out that the classification/ categorization is not as per National Industrial Classification (NIC) 2008 as per the clarification issued by the MOPSW on the land Policy Guidelines. The users have failed to point out as to how the classification of land done by DPT is not as per the NIC 2008. The DPT has categorically stated that the land use plan has been prepared in line with the NIC 2008 and the classification / categorisation of the port land has been covered in the Land Use Plan report. This was uploaded into DPT website and forwarded to Stake Holders in April 2019 for comments before carrying out the valuation of land. As stated earlier, categorisation of land completely falls under the domain of the port. The Categorisation of land is done by an approved valuer who is an expert in that area and is also approved by the Board of Trustees of the DPT.
- (xi) The main objection by NEL on the proposal of the DPT are on the following grounds:
- (a) As per the Concession Agreement entered between the DPT and CETL presently NEL, NEL is required to pay license fee at ₹203.38 per square metre per annum for land at Vadinar. The rate of ₹203.38 per square metre per annum is stated to be based on the then applicable lease rent for Category 'E' for Kandla land as no lease rent was prescribed for Vadinar. The lease rent proposed by the DPT in the current proposal for Vadinar land for Category E for the year 2015 is at ₹203.38 per sq metre per annum which is based on the highest accepted Tender-Cum-Auction rate.

The NEL has contended that it is incorrect to approve lease rent for E category of land at Vadinar based on the rate of license fee agreed in the Concession Agreement as it was based on the then applicable lease rent for category 'E' of Kandla land.

In the year 2015, the license fee for Vadinar land was prefixed when NEL bid for the project. There was no price discovery at that time. The rate considered is not from auction. Hence, the market value of land under sale transaction cannot be considered to arrive at lease rent for E category.

- (b) Kandla Port is a fully developed port with multiple users. Whereas, there is no infrastructure development or existence of any reclamation area in Vadinar, unlike Kandla land. Thus, applying Kandla rate for Vadinar Land is not justified.
 - (c). Project land at A is near water. The market value and lease rent for category A must have higher rate as it is near the water. But, in proposal, market value of land for category 'E' which is stated to be surrounded by water all the sides is higher than category A.
 - (d) The Valuation Report also fails to highlight the reason for application of different percentage of indexation for land in Category A and Category E. Application of additional percentage on the highest land value at Vadinar has caused the rates to be increased substantially and would accordingly cause charging of exorbitant rates on the Vadinar Land, thereby effecting Nayara.
 - (e) The NEL has independently got the valuation of Vadinar land done from a government approved valuer and has arrived at proposed lease rent as per which the lease rent for Category E works out to ₹108.18 per sq. mtr per annum and requests to consider the same as proposed by the independent valuer
 - (f) The rates of BORL is not to be considered as the benchmark for deciding the rates of Vadinar land.
- (xii) As regards (xi) (a), the DPT has justified that the valuation of Vadinar land has been assessed under 4 methods out of five methods prescribed in the Land Policy Guidelines and the highest value of land amongst all the 4 methods for each category is adopted which is in general practice by Valuer.

As regards Category E, of the four methods considered for valuation of land, Highest accepted tender-cum-auction rate is one to the five methods for assessing the market value of land prescribed in clause 13(a) of the Land Policy Guidelines. The DPT has contended that once the rate of ₹203.38 per sq metre per annum is accepted in the tender-cum-auction by party, irrespective of its reference to it, will become highest accepted rate of particular land. As per the above LPG clause, the accepted rate either tender or on auction basis can be considered for evaluation purpose.

In the present case, the DPT has clarified that the highest rate accepted by NEL through duly signed agreement dated 16th April, 2015 has been considered. When DPT was requested by us to justify consideration of the same rate for valuation of Category-E of Vadinar Land which is at different location of a distance more than 250 kms. from Kandla Port, the port has referred to the Article 9.1.(A) of the Concession agreement between DPT and M/s. CETL for development of marine liquid terminal facilities consisting of SPM & Two Product Jetties in DPT waters at OOT, Vadinar, on captive use basis wherein it is stipulated that, the Concessionaire shall pay License fee. at ₹203.38/m²/annum as of January 2015 as per Chapter VI, Category E of Scale of Rates of KPT and License Fee for Water Area at ₹101.69/m²/annum of January 2015 i.e. 50% of the aforesaid rate for land area as per the Land Policy Guidelines for Major Port, 2014. The final lease rent proposed by the DPT for Vadinar land for Category E is after valuation of land under the four methods and highest lease rent from the four factors is considered as per the Land Policy Guidelines 2015. The DPT has categorically stated that the highest rate so arrived for the Category E is in order. As such there is no deviation from the LPG.

There was no objection raised by NEL during tendering stage and execution of agreement. The objection was raised by the NEL when the DPT applied revised lease rent of ₹357.16 per sq.mtr. per annum for category 'E' as per the revised lease rent approved by this Authority for Kandla land vide Order No.TAMP/24/2014-KPT dated 13 November 2014 effective from 1 January 2014.

It is relevant to state that the lease rent mentioned in the agreement entered between the DPT and CETL (presently NEL) dated 16 April 2015 for Vadinar land is adoption by the DPT of the then lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/21/2010- DPT dated 25 March 2011 at ₹180.30 per sq metre per annum w.e.f. 1 January 2009 after applying applicable annual escalation

applicable for Category E land. Subsequent to that, this Authority has vide Order No.TAMP/24/2014-KPT dated 13 November 2014 approved revised lease rent for Kandla land effective from 1 January 2014 wherein the lease rent for category E land is ₹357.16 per sq metre i.e. ₹357.16 per sq. metre in the year 2015.

As against the lease rent for Kandla Land for E category at ₹357.16 per square metre per annum applicable as on 1 January 2015, the port has in the current proposal proposed lease rent for category E land at ₹203.38 per sq metre per annum which is lower than the existing rent levied at ₹ 357.16/Sq. Mtr./annum. The Port has categorically stated that the proposed rates are reasonable and may be approved.

As regards, the point made by NEL that no auction was conducted by the DPT for development of Vadinar land, the port has clarified that under one of the options of LPG guidelines for determination of market value of land i.e. Highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions, the accepted tender rate either tender or on auction basis can be considered for evaluation purpose. Accordingly, port has considered the rate accepted by NEL by signing the agreement with DPT and hence there is no deviation from LPG and the rate thus arrived for Category-E is in order.

It is relevant here to mention that Clause 13(c) of PGLM 2015 prescribes the methodology for determination of market value of land. As brought out by the DPT, one of the five factors to be considered for determination of market value of land at para 13(a)(iii) is 'Highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions' and the DPT has considered the accepted tender rate of CETL(now NEL) for determination of market value of land for Category-E of Vadinar land at DPT.

It is seen from the proposal of the DPT that DPT has engaged an approved valuer for undertaking the valuation of Vadinar land following the LPG 2015. Based on the valuation report, the LAC has recommended the highest market value of land which is as per clause 13(a) of the LPG 2015. The Board of Trustees of the DPT has vide resolution dated 29 January 2020 approved the highest market value for different categories of land at OOT, Vadinar and has approved annual lease rent @ 6% of the approved market value of the land for each category and for each of the years 2015 to 2018 and, thereafter, to bear annual escalation @ 2% till the year 2022. The port has categorically stated that the procedure adopted for arriving at highest market rate for Vadinar land is correct & justified and is as per Land Policy Guidelines.

In view of the above position, and since the proposal of the DPT is in compliance with the LPG 2015, this Authority has no grounds to deny approval to the proposal of the DPT for revision of lease rent for Vadinar land including lease rent for category E.

- (xiii) As regards (xi) (b) above, the DPT has clarified that Category – E land is existing reclaimed & developed land already in operation for import/ export activity hence approachable.
- (xiv) As regards (xi) (c) above, the contention arises from the description of land of category A and E by the DPT in its proposal which is as follows:
 - (a) Category A – Land having water front & upto half mile from the shore i.e. Vadinar Road.
 - (b) Category E – Land within the docks (water front all sides).

The port has, during the processing of the case, clarified that as far as Category A is concerned, the half mile limit is specified looking to the tidal zone and utilization of land for development of infrastructure. As regard Category E is concerned, the mention of water front all side is indicative only; it does not specify the categorization of land. It is mentioned only to give clear idea of Category E land [i.e. land inside custom bond area] is surrounded by water.

Category E land is existing reclaimed & developed land already in operation for import / export activity hence approachable. On the other hand Category – A land is already submerged in water and hence to develop that land for use / port related activity, addition expenses up to 25% to 30% & additional 15% for infrastructure is to be done. That being so, there is difference of 40% i.e. lower value of land for category A in comparison to value

of land at category E which is justified. The clarification of the DPT is explicit and hence relied upon.

- (xv) As regards (xi) (d) above, it is seen from the valuation report that valuer has done adjustments for various factors for arriving at the market value of land which is already explained in the earlier paragraphs and hence not reiterated for the sake of brevity. The Report of the Valuer explains the reasons for applying the adjustments for valuation of land. Hence the contention of the NEL that report of valuer does not explain the reasons for application of different percentages is not found to be factually correct.
- (xvi) As regards (xi) (e) above, the contention of the NEL to consider the proposed lease rent of NEL arrived based on the land valuation done by an Independent valuer, it is to state that the suggestion made by NEL is not in line with the clause 13(c) of the LPG 2015. As per clause 13 (c) the Port Trust would make a proposal as outlined in para 13(a) to TAMP for fixing the latest SoR of the land and the TAMP would notify the latest SoR of the land after following due process of consultation with stake holders. Para 13 (a) stipulates and specifies that the approved valuer has to be appointed by the port. Therefore, the question of consideration of Valuation Report of any other valuer does not arise.

It is seen that the DPT has appointed the government approved valuer and followed the procedure prescribed in the LPG 2015 for assessing the market value of the Land at Vadinar. The LAC has deliberated the valuation report and made recommendation of the highest market value of land under each of the category of land. The Board of Trustees has approved the market value of land and the lease rent @ 6% of the market value of land for each of the years 2015 to 2018 and from 2019 to 2022, approved 2% annual escalation in lease rent. The DPT and this Authority are bound to follow the LPG 2015 issued by the MOPSW.

- (xvii) As regards (xi) (f) above, the point made by the NEL that the Rates of Bharat Oman Refineries Limited (BORL) should not be taken for calculation for the rate of Vadinar land, the DPT has clarified that the BORL land is situated in Vadinar village itself and the rate so proposed by the Port is also situated in the same village. BORL has purchased land @ ₹3,600/- which is having proof as registered document and it is one of the method for sale comparison.

Hence, the Port has taken the BORL rate as the base rate considering that it is "in the Port's vicinity" as per the LPG clause no. 13 (a) (ii). The BORL has procured the land for setting up of tank farms, which is Industrial activity and in the present proposal the land is also meant for Industrial purpose viz. Import/Export of Crude Oil/Product. The port has considered sale transaction of Bharat Oman as one of the methods and has done suitable adjustment for arriving at market value of land under different categories. The approach adopted by the DPT of considering the actual sale transaction of BORL is found to be line with one of the methods for market valuation of land prescribed in the LPG 2015.

- (xviii) As regards the objection raised by IOCL and NEL regarding applicability and basis of multiple inflation factors like 9%, 10%, 6%, etc. considered by the port on the Gujarat Government stamp duty rate from the year 2011 onwards, the DPT has clarified that the Cost Inflation Index notified by the Income Tax Department is applied and it is applicable to all sectors including land to arrive at present value. The port has further clarified that all the escalations/reductions are as per Gujarat Government guiding principles for valuation of government lands and lands that are in the interest of government and the guidelines for valuation of immovable properties issued by Income Tax department.
- (xix) With respect to the concession in lease rent sought by IOCL, as rightly stated by the DPT, the consideration of concession, if any, to any core activities as per clause 11.2(h) of LPG is within the power and decision of the DPT Board. The issue of granting concession and the quantum may be decided by the Port Trust Board, after recording the reasons in writing.
- (xx) (a) Clause 13 (c) of the PGLM 2015 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board.

The port has proposed a note that the rates shall be escalated by 2% from the year 2018 onwards. Since the annual escalation in lease rent at 2% is approved by the Board and is found to be in line with the Policy Guidelines for Land Management 2015, the proposed

note is approved as proposed by the DPT. The annual escalation @ 2% will be effective from 1 January 2019 on the lease rent as on 31 December 2018 approved by this Authority in this Order.

- (b) The note in Schedule of rent of Other Major Port Trusts including DPT for Kandla land and Gandhidham land states that all the conditions governing the lease rental shall be as per the Policy Guidelines for Land Management 2015 read with Clarification/ Circulars issued / to be issued by the MoPSW from time to time. This note is incorporated in the Schedule of lease rent for Vadinar land as well.
- (c) The proposed note that lease rent for water area shall be 50% of licence fee of abutting land is in line with the LPG 2015 and hence is prescribed.
- (d) The note proposed by the DPT that lease rent would be 6% of latest market value of land need not be prescribed as proposed lease rent itself is prescribed in the Schedule of rent.
- (xxi) (a) Para 13(c) of Land Policy Guidelines 2015, *inter alia*, stipulates that the TAMP would notify the latest SOR of the land after following due process of consultation and that SOR would be refixed once in every 5 years by TAMP.

As stated earlier, the DPT has filed the proposal for fixation of lease rent for Vadinar Land of the port for the first time. The proposal of the DPT seeks approval of market value of land and reserve price in terms of annual lease rent @ 6% of market value of land with retrospective effect from 01 January 2015 till 31 December 2018 and from 2019, 2% annual escalation upto 31 December 2022 is proposed by the port.

The IOCL has objected the retrospective revision proposed by the DPT stating that it is not open for the DPT and this Authority to fix lease rent for a retrospective period from 01 January 2015 and hence the proposal of DPT is not be accepted. IOCL has further stated that the Hon'ble High Court of Gujarat in Special Civil Application No.13409 of 2014 and allied matters, in the context of challenge to TAMP Order of the year 2011, has held that such a retrospective determination is not permissible.

In this regard, the DPT has reiterated that the main intended purpose of preparing Valuation Report is for fixing the rent for the period of 5 years w.e.f. 2018 and accordingly port appointed Govt. approved Valuer in July, 2018. However, in order to resolve the dispute of M/s.CETL, as per the opinion Additional Solicitor General to GoI, the DPT has proposed rent for the years 2015, 2016 and 2017 in addition to the period from the year 2018 to 2022. The DPT has, clarified that the, proposal to apply the rate with retrospective effect from the year 2015 shall apply only where applicable as per the agreement executed between DPT and the party.

On being sought from DPT as to why the Schedule of Rent for Vadinar Lands should not be fixed for a tariff cycle of 5 years (01.01.2015 to 31.12.2019) for Vadinar Lands at 6% of the base Market Value as of 2015 with annual escalation at 2% for the subsequent 4 years beginning from 01.01.2016 to 01.01.2019, the DPT has reiterated that the main intended purpose of preparing Valuation Report is for fixing the rent for the period of 5 years w.e.f. 2018, accordingly Port appointed Govt. approved Valuer in July, 2018.

In the meantime, the issue of applicability of lease rent for the project of development of additional one SPM and two Product Jetty at Vadinar by M/s.CETL i.e. presently NEL arose. In order to resolve the dispute and, as per the opinion Additional Solicitor General to GoI obtained by the DPT, the port has sought approval of lease rent for the years 2015, 2016 and 2017 while seeking approval of lease rent for the 5 years from 2018 to 2022.

Therefore, the DPT has requested to approve the lease rent for the period from 2015 to 2017 as an exceptional case and from the year 2018 with escalation of 2% for 5 years i.e. upto 2022.

Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. In view the submissions made by the DPT for seeking fixation of lease rent for Vadinar land for the years from 2015 to 2017 and for the years 2018 to 2022, this Authority

approves the proposal of DPT which is based on the approval of the Board of Trustees of the DPT.

Incidentally, in the case of VPT where it sought approval of lease rent for the first time, this Authority has vide Order No.TAMP/37/2009-VPT dated 29 November 2010 approved the lease rentals of VPT lands for the first time for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 as proposed by the port.

- (b) The annual lease rent for Vadinar Land approved by this Authority with retrospective effect from 01 January 2015 will be made applicable in case of the existing lessees / licensees subject to provision for periodic revision of rates agreed in the surviving lease agreements and in those cases of renewal/ allotment only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rentals during the currency of the lease period.
- (xxii) Para 13 (c) of PGLM 2015, *inter alia*, stipulates that the SOR would be refixed once in every 5 years by TAMP. The DPT has already explained the reasons for proposing lease rent for the years 2015, 2016 and 2017 along with the proposed lease rent for the five years from 2018 to 2022 which is approved for the reasons stated by the port.

Hence, the Lease rent for Vadinar land at DPT is prescribed in two schedules i.e. (a) Lease rent for the years 2015 to 2017 and (b) Lease rent from the year 2018 i.e. from 1.1.2018 to 31.12.2018 with 2% annual escalation from 1.1.2019 till 31.12.2022 as proposed by the DPT. Hence a note is prescribed that the lease rent approved in the second schedule which is effective from 1.1.2018 shall be valid for five years i.e. till 31.12.2022.

11.1. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, the schedule of lease rentals for land at OOT, Vadinar at DPT alongwith the conditionalities attached as **Annex - II** is approved.

11.2. The lease rent approved shall be effective from 01 January 2015 as proposed by the DPT and shall remain valid till 31 December 2022.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT. III/4/Exty./22/2021-22]

Annex-I

Comparative Statement of Market Rate arrived under four factors

[Per sq. mtr.]

Sr. No.	Description of Factors	Year	(A) Land having water front & upto half mile from the shore i.e. Vadinar Road	(C1 & C2) Plot abutting on main road (for residential colony of IOCL / DPT) and other plots	(E) Land within the Docks (Water front all sides)	(ROW) Right of Way : zone conveyance of pipeline
1.	State Government's Ready Reckoner of land values in the area, if available for similar classification activities	2015	1719.47	1225.83	1791.11	1573.70
		2016	1787.17	1274.09	1861.63	1635.65
		2017	1841.32	1312.70	1918.04	1685.22
		2018	1895.48	1351.30	1974.46	1734.78
2.	Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (The vicinity of the Port is to be decided by respective Port Trust Board), with an appropriate annual escalation rate to be	2015	2086.56	1217.16	2173.50	1564.92
		2016	2268.00	1323.00	2362.50	1701.00
		2017	2449.44	1428.84	2551.50	1837.08
		2018	2645.39	1543.14	2755.62	1984.05

	approved by the Port Trust Board					
3.	Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board	2015	-	-	3389.67	-
		2016	-	-	3457.46	-
		2017	-	-	3526.61	-
		2018	-	-	3597.14	-
4.	Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port (by M/s. KM Thacker & Associates)	2015	1615.27	1974.10	1435.31	1794.13
		2016	1647.58	2013.58	1464.01	1830.01
		2017	1680.53	2053.85	1493.29	1866.61
		2018	1714.14	2094.93	1523.16	1903.95
5.	Any other relevant factors as may be identified by the Port	NIL				

The highest Market Rate of Vadinar land submitted by the valuer is as below from the year 2015 to 2018

Description (Rates are per sq. mtr. Per annum)	(A) Land having water front & upto half mile from the shore i.e. Vadinar Road	(C1 & C2) Plot abutting on main road (for residential colony of IOCL / DPT) and other plots	(E) Land within the Docks (Water front all sides)	(ROW) Right of Way : zone conveyance of pipeline
2015	2086.56	1974.10	3389.67	1794.13
2016	2268.00	2013.58	3457.46	1830.01
2017	2449.44	2053.85	3526.61	1866.61
2018	2645.39	2094.93	3597.14	1984.05
As per clause no. 13 (b) annual lease rent @6% of the highest rate				
2015	125.19	118.45	203.38	107.65
2016	136.08	120.81	207.45	109.80
2017	146.97	123.23	211.60	112.00
2018	158.72	125.70	215.83	119.04

Annex-II

Schedule of Lease Rent for the Land at Offshore Oil Terminal (OOT) Vadinar

A. Schedule of Lease rent for the years 2015, 2016 and 2017

Sr. No.	Description	Lease rentals per sq. mtr. per annum as on 01.01.2015 (In ₹)	Lease rentals per sq. mtr. per annum as on 01.01.2016 (In ₹)	Lease rentals per sq. mtr. per annum as on 01.01.2017 (In ₹)
1	Category A	125.19	136.08	146.97
2	Category C1 & C2)	118.45	120.81	123.23
3	Category E	203.38	207.45	211.60
4	Category ROW	107.65	109.80	112.00

B. Schedule of Lease rent for the year 2018

Sr. No.	Description	Lease rentals per Sq. Mtr. per annum as on 01.01.2018 (In ₹)
1	Category A	158.72
2	Category C1 & C2)	125.70
3	Category E	215.83
4	Category ROW	119.04

Notes:

- (i) The annual lease rent prescribed in Schedule A are for the years 2015, 2016 and 2017.
- (ii) The annual lease rent prescribed in Schedule B is for the period from 1 January 2018 and shall remain valid till 31 December 2022 subject to annual escalation prescribed in note (iii) below.
- (iii) The lease rent prescribed in schedule B would bear 2% escalation every year from the year 2019 upto 31 December 2022 or till further revision as provided in the Land Policy Guidelines. The first annual escalation shall be on 01 January 2019.
- (iv) The lease rent for water area would be 50% of License fee of abutting land.
- (v) The other conditions governing the lease rental / license fee shall be as per the Policy Guidelines for Land Management, 2015 read with Clarification/ Circulars issued/ to be issued by the Ministry of Ports, Shipping and Waterways from time to time.